Das Kündigungsrecht der Beamten im Falle ihrer Versetzung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

§ 570 BGB.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
der Juristenfakultät zu Rostock

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

vorgelegt von

Constantin Schöning
Leutnant im Telegraphen-Bataillon Nr. 2
Frankfurt a. d. Oder.

Frankfurt a. O.
Waldow'sche Buch- und Kunsthandlung (R. Wengler).

Referenten:

Professor Dr. Hübner.

Professor Dr. Bernhöft.

Dem Andenken meines verstorbenen Vaters

Oberst a. D. Friedhelm Schöning

gewidmet

und meiner Frau

Elisabeth Schöning geb. Tändler

in Liebe und Dankbarkeit zugeeignet.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41551502_0060

Literaturverzeichnis.

I. Zivilrecht.

Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Protokolle für die zweite Lesung.

A. Kommentare zum Bürgerlichen Gesetzbuch:

1. *Fischer-Henle.* 6. Auflage. 1904.
2. *Oertmann.* 2. Auflage. 1906.
3. *Planck.* 3. Auflage. 1907.
4. *Staudinger.* 3. Auflage. 1908.

B. Lehrbücher des bürgerlichen Rechts:

1. *Cosack.* 3. Auflage. 1901.
2. *Crome,* System des deutschen bürgerlichen Rechts. 1902.
3. *Dernburg,* Das bürgerliche Recht. 3. Auflage. 1906.
4. *Ennecerus* und *Jäger.* 3. Auflage. 1908.
5. *Goldmann-Lilienthal.* 2. Auflage. 1903.

C. Sonstige Literatur des Privatrechts:

1. *Brückner,* Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen. Leipzig. 1902.
2. *Fränkel,* Das Miet- und Pachtrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin. 1897.
3. *Fuld,* Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. Leipzig. 1898.
4. *Mittelstein,* Die Miete nach dem Recht des Deutschen Reichs. Berlin. 1909.
5. *Niendorff,* Das Mietrecht nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin. 1900.
6. *Blunck,* Das Kündigungsrecht der Reichsbeamten bei Versetzung und ihr Anspruch auf Mietentschädigung gegen den Fiskus. Dissertation Rostock. 1909.
7. *Goltdammers* Archiv. Bd. 25, S. 549.
8. Rechtsprechung der Oberlandesgerichte. Bd. 11, S. 319.

D. Einzelne Abhandlungen aus Zeitschriften:

1. *Dennler,* Das Kündigungsrecht nach § 570 steht auch denjenigen zu, die noch nicht Beamte waren, als sie mieteten. (Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. III, S. 127, Jahrg. 1907.)
2. *Berndorff,* Ist bei einem von zwei Ehegatten als Mieter geschlossenen Mietvertrag die Kündigung des Mannes ausreichend, um das Mietverhältnis für beide Teile aufzulösen? (Recht IX, S. 132, Jahrg. 1905.)
3. *Ermann,* Zur Kündigung der Miete bei Tod, Versetzung usw. (DJZ. 1904, S. 683.)

4. *Francke,* Das Kündigungsrecht nach § 570 steht nur denjenigen zu, die Beamte waren, als sie mieteten. (Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, 1906, S. 478.)
5. *Fürst,* Kann ein Mietvertrag vor seinem Inkrafttreten auf, den Zeitpunkt des Inkrafttretens gekündigt werden? (Recht IX, S. 589, Jahrg. 1905.
6. *v. Lippmann,* Zum Kündigungsrecht der Beamten. (Seufferts Blätter für Rechtsanwendung, Bd. 71, S. 565, Jahrg. 1906.)
7. *Hagen,* Das vorzeitige Kündigungsrecht der Militärpersonen usw. nach § 570 des BGB. (Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. 3, S. 381 und 403, Jahrg. 1907.)
8. *Kallmann,* Kündigung von mit Eheleuten geschlossenem Vertrag. (Blätter für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts, 1904, S. 77.)
9. *v. Keysner,* Das Mietkündigungsrecht der versetzten Beamten. (Recht 1903, S. 224.)
10. *Kraus,* Zum § 570. (Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. I, S. 103, Jahrg. 1905.)
11. *Oertmann,* Die Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau des Mieters. (DJZ. 1905, S. 1079.)
12. *Salinger,* Kann der Beamte auch ein noch nicht begonnenes Mietverhältnis auf Grund des § 570 des BGB. aufheben? (DJZ. 1904, S. 594.)
13. *Winter,* Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten und die staatliche Mietzinsvergütung. (Recht 1904, S. 547.)
14. *Winter,* Die Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau des verstorbenen oder versetzten Beamten (Recht 1907, S. 818.)

II. Staatsrecht.

1. *Pieper,* Reichsbeamtengesetz. Berlin. 1906.
2. *Laband,* Das Staatsrecht des Deutschen Reichs. 4. Auflage. 1901.
3. *Georg Meyer,* Lehrbuch des Deutschen Staatsrechts. 6. Auflage. 1905.
4. *Rehm,* Die rechtliche Natur des Staatsdienstes nach Deutschem Staatsrecht. (Annalen des Deutschen Reichs. 1885, S. 65 ff.)
5. *Rehm,* Annalen des Deutschen Reichs. 1900, S. 384.
6. *O. Mayer,* Deutsches Verwaltungsrecht. 1896.

Inhalt.

		Seite
§ 1.	Wesen der Kündigung, Fälle der ausserordentlichen Kündigung im preussischen Landrecht	1—5
§ 2.	Die Entstehungsgeschichte des § 570 in den zwei Entwürfen zum Bürgerlichen Gesetzbuch bis zu seiner heutigen Fassung	5—7
§ 3.	Beamteneigenschaft — Versetzungspflicht — damit zusammenhängend Erstattung der Umzugskosten und das Privilegium des § 570 BGB.	7—10
§ 4.	Kreis der Personen, denen das Privilegium aus § 570 zusteht	10—13
	1. Beamte, mittelbare und Privatbeamte	10
	2. Militärpersonen	11
	3. Geistliche	12
	4. Lehrer	12
	5. Beginn des Beamtendienstverhältnisses	13
§ 5.	Wann liegt der Fall der Versetzung im Sinne des § 570 vor?	14—23
	I. Welche Tatbestände fallen unter den Begriff der Versetzung (Versetzung auf Wunsch mit Einwilligung und Strafversetzung)	14—15
	II. Fälle, in denen eine Versetzung nicht vorliegt (Neuanstellung)	15—19
	Pensionierung, Geisteskrankheit, Strafverurteilung. Vertretungs- und aushilfsweise Anstellung. Fall des Uebertritts aus einem Amt in ein anderes Amt.	
	III. Wie sind die örtlichen Begriffe zu fassen für den Tatbestand des § 570	19—23
	1. Begriffe Wohnort, Wohnsitz, Amtssitz	19—20
	2. Der Wohnort ist massgebend	21
	3. Der Begriff Ort im § 570	22
	4. Versetzung in ein neues Amt mit gleichzeitiger Berechtigung zur Benutzung einer Dienstwohnung	22—23
§ 6.	Wann ist die Kündigung statthaft und zu welchem Zeitpunkt muss und darf sie ausgeübt werden	23
	I. In welchem Zeitpunkt tritt die Kündigungsbefugnis ein	23—25
	II. Wann muss die Kündigung ausgeübt werden (Unmöglichkeit und Unvermögen)	25—27

Seite

III. a) Zu welchem Zeitpunkt ist die Kündigung zulässig (damit im Zusammenhang die Mietzinsvergütung), Vertraglicher Ausschluss der Kündigungsbefugnis.... 27—29

b) Ist eine Kündigung zum Beginn des Mietverhältnisses zulässig ..... 29—31

c) Bleibt die Kündigung zu Recht bestehen, wenn die Versetzung zurückgenommen wird ..... 31—32

IV. Welche Räumlichkeiten darf der Beamte kündigen 32

§ 7. Haben diejenigen, die bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht Beamte waren, auch das vorzeitige Kündigungsrecht (Verschweigen der Beamteneigenschaft) ..... 33—37

§ 8. Erstreckt sich die Berechtigung zur vorzeitigen Kündigung auch auf die Ehefrau, wenn sie den Mietvertrag mit unterschrieben hat ..... 38—44

I. Wenn beide Eheleute gemeinsam kündigen ..... 38—43

II. Wenn der Ehemann allein kündigt ..... 43—44

§ 9. Uebergangsbestimmungen..... 44—45

Schluss — De lege ferenda..... 45

§ 1.

Wesen der Kündigung Fälle der ausserordentlichen Kündigung im preussischen Landrecht.

Das Wesen der im Rechtsleben den Normalfall bildenden Verträge besteht darin, dass ihre Erfüllung in einer einmaligen Rechtshandlung auf beiden Seiten besteht, so beispielsweise beim Kauf, Tausch und der Schenkung, sei es, dass beide Teile leisten müssen, oder dass ein Teil leistet und der andere die Leistung annehmen muss. Daneben gibt es eine zweite Gruppe von Verträgen, deren Wesen darin besteht, dass die Leistung zum mindesten auf der einen Seite eine gewisse Zeitdauer umfasst. Das österreichische Recht nennt sie deshalb zutreffend im Gegensatz zu jenen ersteren „Bestandsverträge".

Hierher gehören in erster Linie der Miet-, Pacht- und Dienstvertrag, Leihe- und Verwahrungsvertrag, kurz, es gehören alle diejenigen Rechtsverhältnisse hierher, bei denen die rechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien während einer gewissen Zeit fortdauern. Wenn nun in dem Vertrage, durch den sie begründet werden, nicht gleichzeitig festgelegt ist, wann und unter welchen Umständen das Rechtsverhältnis ein Ende nehmen soll, so bedarf es zu seiner Beendigung einer neuen Rechtshandlung — und das ist die Kündigung.

Die Kündigung ist die einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung desjenigen Teils, der diese Rechtsbeziehungen auflösen will, an den anderen Teil, dahingehend, dass das Vertragsverhältnis in einem gewissen Zeitpunkt ein Ende nehmen soll.

Da durch Beendigung dieser Rechtsverhältnisse die vermietete oder verpachtete Sache, die Arbeitskraft des Unternehmers, die geliehene Sache oder das Geld wieder zur Verfügung desjenigen Teils steht, der sich nur für diese Zeit in den Dienst des anderen gestellt hatte, und da es ihm in der Regel unmöglich sein wird, für eine wirtschaftliche Verwendung sofort eine passende Gelegenheit zu finden, so soll

der andere Teil ihn billigerweise eine gewisse Zeit vor der beabsichtigten Beendigung des Rechtsverhältnisses hiervon in Kenntnis setzen. Deshalb fordert das Gesetz, dass die Kündigung im Normalfall unter Wahrung einer bestimmten Frist erfolgt.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat daher für den Fall, dass die Parteien die Beendigung ihres Rechtsverhältnisses oder eine beliebig eintretende Kündigung nicht vorgesehen haben, die Kündigung und die Wahrung etwaiger Kündigungsfristen für die einzelnen Rechtsverhältnisse vorgesehen. So sind im § 565 die gesetzlichen Kündigungsfristen für die Miete bei Grundstücken und bei beweglichen Sachen festgelegt. Auf der nämlichen Erwägung beruhen die Vorschriften der §§ 609 beim Darlehn, 671 beim Auftragsverhältnis (712 Kündigung der Geschäftsführung seitens eines Gesellschafters) 621, 622 beim Dienstvertrag, 595 bei der Pacht, 1193 bei der Grundschuld, 1202 für die Auflösung einer Rentenschuld, 2226 für die Testamentsvollstreckung, § 39 gibt die Möglichkeit der statutarischen Festsetzung einer Kündigungsfrist bei Kündigung seitens eines Vereinsmitgliedes gegenüber dem Verein.[1])

Neben diesen Normalfällen der Kündigung hat der Gesetzgeber auch noch aussergewöhnliche Fälle ins Auge gefasst, wo unvorhergesehene Umstände dem einen Teil eine besondere Veranlassung geben, den Rechtsbeziehungen ein Ziel zu setzen.

Bei den ausserordentlichen Kündigungsgründen unterscheidet man wiederum diejenigen, die sofortige Kündigung zulassen, von denjenigen, die zu einer Kündigung nur unter Wahrung einer Kündigungsfrist berechtigen.

Das ausserordentliche Kündigungsrecht ist dem Mieter gegeben, falls ihm der Vermieter grundlos die Weitervermietung verweigert (§ 542), ferner beiden Kontrahenten im Falle eines über 30 Jahre währenden Mietvertrages (§ 567 BGB.) und im Falle eines über 5 Jahre hinaus währenden Dienstvertrages (§ 624 BGB.). Dieses Recht steht ausserdem zu dem Eigentümer, im Falle, dass der Niessbraucher die seinem Niessbrauchsrecht unterworfene Sache über die Zeit seiner Berechtigung hinaus vermietet oder verpachtet hat (§ 1056 BGB.), desgleichen der Ehefrau hinsichtlich eines von ihrem Ehemann an ihrem eingebrachten Gut begründeten Miet- und Pachtrechts (§ 1423 BGB.), ferner dem Kinde, falls diese Voraussetzung an einem ihm gehörigen, bisher der väterlichen Verwaltung und Nutzniessung unterlegenen Vermögen vorliegt

[1]) Aus anderen Gesetzen § 92 HGB., Agenturvertrag; § 132 HGB., Kündigung eines Gesellschafters bei der offenen Handelsgesellschaft; § 339 HGB., Kündigung eines stillen Gesellschafters; § 66 HGB., Kündigung der Handlungsgehilfen § 133 GO.

(§ 1663 BGB.), und endlich dem Nacherben hinsichtlich eines an dem zur Nachlassmasse gehörigen Grundstücke von dem Vorerben begründeten Miet- und Pachtrechtes. Desgleichen hat auch der Vermieter wie auch der Konkursverwalter des in Konkurs geratenen Mieters ein gesetzliches Kündigungsrecht, falls die Mietsache vor der Konkurseröffnung dem Mieter überlassen worden ist (§ 19 KO.). Endlich hat auch der Ersteher eines im Wege der Zwangsversteigerung veräusserten Grundstücks, falls an dem Grundstücke über den Zeitpunkt des Zuschlags hinaus ein Miet- und Pachtrecht besteht, ein gesetzliches ausserordentliches Kündigungsrecht.[1])

In diesen Fällen hat der Gesetzgeber zwar dem einen oder beiden Teilen ein ausserordentliches Kündigungsrecht zugesprochen, weil unvorhergesehene Umstände dem kündigenden Teil ein wesentliches rechtliches Interesse nehmen, an dem geschlossenen Vertrage festzuhalten, andererseits darf die Kündigung nur für eine spätere Zeit — also unter Wahrung einer Kündigungsfrist — erfolgen, damit die Interessen des anderen Teils, dem an dem Eintritt der unvorhergesehenen Umstände kein Verschulden trifft, nicht unbilligerweise geschädigt werden. Dagegen hat das Gesetz in den Fällen, in denen dem einen Teil ein Verschulden an dem Eintritt solcher Umstände trifft, eine Kündigung ohne Wahrung einer Frist zugelassen, da hier eine Berücksichtigung der Interessen des anderen Teils nicht geboten erscheint.

So hat der Mieter ein sofortiges ausserordentliches Kündigungsrecht, falls ihm die Mietsache nicht rechtzeitig überlassen oder der Gebrauch wieder entzogen worden ist (§ 542 BGB.), oder wenn die Mietwohnung sich in einem die Gesundheit gefährdenden Zustande befindet (§ 544); dem Vermieter steht es zu bei vertragswidrigem Gebrauch der Sache trotz Abmahnung von seiten des Mieters und bei unbefugter Ueberlassung der Mietsache an einen Dritten (§ 533) und wenn der Mieter mit zwei Raten an aufeinanderfolgenden Terminen im Rückstande ist (§ 554). Ebenso kann der Dienstvertrag von beiden Teilen jederzeit gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt (§ 626), bei Diensten höherer Art ist auch diese Voraussetzung nicht erforderlich (§ 627).[2])

Diese genannten gesetzlichen Voraussetzungen für ein ausserordentliches Kündigungsrecht, sei es mit oder ohne Wahrung einer Kündigungsfrist, beruhen teils auf einer vertragswidrigen Beschaffenheit der Mietsache (§ 544), teils auf

[1]) § 25 des Gesetzes, betreffend die privatrechtlichen Verhältnisse der Binnenschiffahrt 15. VI. 1895 — verweist auf § 122 bis 124a GO. — (*Friedberg*, Handelsgesetzbuch des Deutschen Reichs, S. 581).

[2]) § 113b und 113c GO. und § 34 und 35 Gesinde-O.

einem vertragswidrigen Verhalten einer Partei (§§ 542, 553 und 554) und teils auf einem Wechsel des Rechtsverhältnisses an der vermieteten Sache (§§ 1056, 1423, 1663, 2135).

Ausser dem oben erwähnten Fall des Konkurses gibt es noch zwei weitere Fälle, wo in der Person des Mieters unabhängig von seinem Willen Umstände eintreten, die ihm bzw. seinen Erben jedes rechtliche Interesse nehmen, an dem vertraglich noch weiter laufenden Mietverhältnisse festzuhalten, das sind der Tod des Mieters und beim Beamten die Versetzung nach einem anderen Ort. Da nach geltendem Recht die Erben des verstorbenen Mieters ohne weiteres in den Mietvertrag des Erblassers eintreten, so wären sie an sich ebenso lange und unter denselben Bedingungen an den Vertrag gebunden wie dieser, wenn er noch leben würde. Das Gebundensein an einen Mietvertrag läuft aber in den meisten Fällen dem Interesse der Erben zuwider. Aus diesem Grunde hat das Bürgerliche Gesetzbuch, abweichend von dem bisherigen Recht, sich anlehnend an das preussische Landrecht (ALR. I 21 § 373) den Erben des Mieters wie auch dem Vermieter im Falle des Todes des Mieters ein gesetzliches Kündigungsrecht gegeben (§ 569 BGB.).

Ebenso hatte das preussische Landrecht, abweichend vom gemeinen Recht, dem österreichischen und sächsischen Gesetzbuch und dem Code civil, ausserdem in dem ALR. I 21 §§ 376, 377, 378 noch folgendes bestimmt:

„§ 376. Wird der Mieter durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person oder Umständen ausser Stande gesetzt, von der gemieteten unbeweglichen Sache ferner Gebrauch zu machen, so kann er gegen Vergütung einer halbjährlichen Miete vor dem Ablauf des Quartals, in welchem die Aufkündigung erfolgt ist, von dem Kontrakte abgehen.

§ 377. Aber auch von dieser Vergütung kann er sich befreien, wenn er dem Vermieter einen Untermieter stellt, gegen welchen derselbe keine erheblichen Einwendungen nachweisen kann.

§ 378. Wenn bei entstehendem Kriege die Truppen ins Feld rücken, so sind die dazu gehörenden Personen an ihre Mietkontrakte nur bis zum Ablauf desjenigen Quartals, in welchem der Ausmarsch erflogt, gebunden."

Diese Bestimmung sollte nach dem Willen des Gesetzgebers nur eine äusserst billige Anwendung der clausula rebus sic stantibus sein. Wenn zwei Parteien unter gewissen für sie und die Regelung ihrer Rechtsverhältnisse massgebenden Vermögensverhältnissen und persönlichen Beziehungen Verpflichtungen eingegangen sind, so soll ihnen die Möglichkeit gegeben werden, diese Verpflichtungen zu lösen, falls die

persönlichen Beziehungen der einen Partei sich derart ändern, dass das Vermögens-Aequivalent, das diese Partei bisher für ihre Verpflichtungen erhielt, unter den neuen veränderten Umständen für sie keinen Wert mehr hat.

Beim Mietvertrage soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben sein, wenn er infolge von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, von der Mietsache keinen Gebrauch machen kann, von dem Mietvertrage loszukommen. In erster Linie dachte der Gesetzgeber hierbei an die Versetzung der Beamten, aber auch andere Umstände, wie beispielsweise Geisteskrankheit, strafrechtliche Verurteilung, sollten den Mieter zur Kündigung berechtigen.

§ 2.

Die Entstehungsgeschichte des § 570 in den zwei Entwürfen zum Bürgerlichen Gesetzbuch bis zu seiner heutigen Fassung.

Der erste Entwurf zum Bürgerlichen Gesetzbuch hatte in seinem § 527 folgendes bestimmt:

„Das Recht zur Kündigung nach Massgabe des § 522 Abs. 3 (Kündigung zum Quartalsersten mit einvierteljähriger Kündigungsfrist), das Mietverhältnis ungeachtet der Vereinbarung einer längeren Mietzeit oder Kündigungsfrist zu beendigen, steht einem Beamten oder Militärperson auch im Falle der Versetzung nach einem anderen Ort in Ansehung einer Wohnung zu, welche sie an dem bisherigen Wohnort oder Garnisonort zum Gebrauch für sich oder ihre Familie gemietet haben."

Die Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch[1]) besagen hierzu folgendes: „Die an die Bestimmung des ALR. I, Tit. 21, §§ 376, 377 anknüpfende Vorschrift des § 527 beruht auf ähnlichen Gründen wie diejenige, welche zu der Vorschrift des § 126 (gesetzliches Kündigungsrecht im Falle des Todes des Mieters) geführt haben. Ein Bedürfnis nach dem Vorgang des preussischen ALR. I 21 § 378, für den Fall der Mobilmachung zugunsten der Militärpersonen eine noch weitergehende Vorschrift zu geben, kann dagegen nicht anerkannt werden, zumal bei der Beratung des Reichsmilitärgesetzes vom 2. Mai 1874 eine solche Vorschrift als unbillig und unzweckmässig vom Reichstage abgelehnt worden ist.

[1]) Motive Bd. II, S. 416.

In der zweiten Lesung[1]) ist zunächst der Antrag gestellt worden, zu dem § 527 des ersten Entwurfs noch folgenden Zusatz zu machen:

„Das Kündigungsrecht kann durch Vertrag nicht ausgeschlossen werden." Dieser eventuelle Antrag ist dann fallen gelassen worden, nachdem von anderer Seite bemerkt worden war, dass ein so weitgehender Eingriff in die Bestimmungen des Mietrechtes durch öffentlich rechtliche Bedürfnisse nicht geboten erscheint, da es in diesem Falle den Beteiligten schwer fallen würde, eine Wohnung zu finden.

Es wurde dann beantragt, den § 527 des ersten Entwurfs dahin zu ändern: „Hat der Mieter in seinem Wohnort eine Wohnung zum Gebrauch für sich oder seine Familie gemietet, und wird er durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person genötigt, den Wohnort aufzugeben, so kann er das Mietverhältnis durch Kündigung nach Massgabe des § 522 Absatz 3 aufheben, auch wenn eine längere Mietzeit oder Kündigungsfrist vereinbart ist.

Als eine solche Nötigung zur Aufgabe des Wohnorts gilt insbesondere die Versetzung einer Militärperson oder eines Beamten oder eines Geistlichen oder eines Lehrers an einer öffentlichen Unterrichtsanstalt nach einem anderen Garnison- oder Wohnort."

Dieser Antrag ist aus folgenden Gründen abgelehnt worden:

„Man hatte erwogen: der § 527 habe den Charakter eines Privilegiums. Dieser Antrag wolle dies durch eine allgemeine Fassung der Vorschrift des preussischen Allgemeinen Landrechts entsprechend beseitigen. Zu einem solchen allgemeinen Aufhebungsrecht aber gebe die Natur des Mietvertrages keinen Anlass, ausserdem erscheine die vorgeschlagene Fassung bedenklich, sie lasse es z. B. ungewiss, ob der § 527 auch die Fälle der Pensionierung, der Geisteskrankheit, der strafrechtlichen Verurteilung usw. treffen wolle, denn auch dieses seien Umstände, die den Mieter durch eine nicht freiwillige Veränderung in seiner Person nötigen können, den Wohnort zu ändern. Es empfehle sich daher, in den Schranken der durch die öffentlich rechtlichen Bedürfnisse gebotenen Vorschriften in der Fassung des Entwurfs zu bleiben, nur müsse dies Privilegium nach dem Vorgang des Entwurfs (§ 311 der CPO., § 715 Nr. 7) auf Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten ausgedehnt werden. Der vorgeschlagene Ersatz der Wohnung durch Räume sei gerechtfertigt, weil es häufig vorkomme, dass ein

[1]) Protokoll zur II. Lesung, S. 227.

Mieter, z. B. Offizier, ausser der Wohnung auch eines Stalles bedürfe, und kein Grund bestehe, solche Räume von dem Kündigungsrecht des § 527 auszunehmen."

Aus dieser Lesung ging dann die heutige Fassung des § 570 BGB. hervor.

„Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle einer Versetzung nach einem anderen Ort das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort gemietet haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist."

§ 3.

Beamteneigenschaft — Versetzungspflicht — damit zusammenhängend Erstattung der Umzugskosten und das Privilegium des § 570 BGB.

Bei Auslegung des § 570 wird es in erster Linie erforderlich sein, den Begriff des Beamten und den Zeitpunkt des Beginns der Beamteneigenschaft festzulegen.

In den zivilrechtlichen wie staatsrechtlichen Gesetzen findet sich keine Definition des Begriffes Beamter, während das Strafgesetzbuch eine solche im § 359 aufweist. Sie lautet:

„Unter Beamten im Sinne dieses Strafgesetzes sind zu verstehen alle im Dienste des Reichs oder in unmittelbarem oder mittelbarem Dienste eines Bundesstaats auf Lebenszeit, auf Zeit oder nur vorläufig angestellte Personen ohne Unterschied, ob sie einen Diensteid geleistet haben oder nicht, ingleichen Notare, nicht aber Advokaten und Anwälte."

Das Beamtendienstverhältnis hat zwei ihm wesentliche Eigenschaften. Die erste Eigenschaft ist die, dass die betreffende Person in einem zeitweiligen oder dauernden Dienstverhältnis, sei es mittelbar oder unmittelbar, zum Staate stehen muss. Das zweite wesentliche Merkmal ist das öffentlich rechtliche Gewaltverhältnis des Staates zum Beamten. Fehlt eine dieser Eigenschaften, so ist der Betreffende nicht Beamter.

So bekleidet beispielsweise der Schöffe, Geschworene und Vormund ein Amt und während der Dauer dieses Amtes übt der Staat durch seine Behörden ein gewisses Aufsichtsrecht und ein gewisses Gewaltverhältnis über den Betreffenden

aus; dieses Gewaltverhältnis bezieht sich jedoch nur auf das Amt, in beschränkter Weise, und ist dem öffentlich rechtlichen Untertanverhältnis eines Beamten zum Staat, das dessen Person, dessen Lebensführung und auch in mancher Beziehung seine freie Verfügung über sich selbst ergreift, in keiner Weise an die Seite zu stellen.

Ausserdem stehen diese genannten Personen auch nicht in einem Dienstverhältnis zum Staat, vielmehr genügen sie nur einer Untertanenpflicht.

Daneben gibt es Leute, die zwar in einem Dienstverhältnis, aber nicht in einem Gewaltverhältnis zum Staate stehen.

So ist der Armeelieferant zwar privatrechtlich dem Staate zu Diensten oder Lieferungen dauernder oder zeitweiliger Art verpflichtet, sein Verhältnis zum Staate ist aber ein rein privatrechtliches, und unterscheidet sich in keiner Weise von dem zwischen zwei Privatpersonen.

Demnach kann einer ein Amt haben (Schöffe, Geschworener) und ein anderer in einem Dienstverhältnis zu einem Staate stehen, ohne Beamter zu sein. Erst wenn beide Voraussetzungen vorliegen, ist die Beamteneigenschaft gegeben.

Georg Meyer[1]) definiert demnach den Begriff Beamter wie folgt:

„Unter Beamten sind diejenigen Personen zu verstehen, welche einem politischen Gemeinwesen (Reichs-, Staats- oder Kommunalverband) kraft eines besonderen staatlichen Hoheitsaktes zu Leistungen von dauernden Diensten in Unterordnung unter ein vorgesetztes Organ verpflichtet sind."

Ueber die Beamteneigenschaft entscheidet in erster Linie die Anstellung durch die zuständige Behörde. Ein politisches Gemeinwesen, beispielsweise eine Stadtgemeinde, kann den einen als Beamten, einen anderen lediglich als Privatverpflichteten anstellen. Dabei ist nicht die Art der Arbeitsleistung, ob rein technische oder wissenschaftliche Betätigung gefordert wird, für die Beamteneigenschaft massgebend, auch nicht der Umstand, ob der Betreffende ein festes Gehalt bezieht oder nicht, ob er beeidigt wird oder nicht. Es kommt lediglich auf den Willen der Anstellungsbehörde an.

So hat auch das Reichsgericht in seiner Entscheidung in Strafsachen (Bd. 9, S. 585) sich hierüber wie folgt ausgelassen: „Nach Wortlaut und Sinn des § 359 StG. entscheidet in erster Linie über das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein der Beamtenqualität die Anstellung, d. h. die

[1]) Lehrbuch des deutschen Staatsrechts § 143, S. 497.

von der hierfür zuständigen Amtsstelle ausgehende Berufung des Betreffenden zur Wahrnehmung der dem Staatszweck mittelbar oder unmittelbar dienenden öffentlichen Funktion, erst in zweiter Reihe, wenn sich in Ermangelung eines unzweideutigen formalen Berufungsaktes (Bestallung, Vereidigung und Verpflichtung) Inhalt und rechtliche Bedeutung der Anstellung selbst nicht ermitteln lässt, wird es statthaft sein, aus der Art und Beschaffenheit der tatsächlich ausgeübten öffentlich rechtlichen Funktionen auf die durch die Anstellung begründete Beamtenqualität zurückzuschliessen."

Auch ist für die Beamteneigenschaft nicht erforderlich, dass das Anstellungsdekret diese oder jene Form aufweist, es kann schriftlich wie auch mündlich erfolgen.

Und zwar beginnt die Beamteneigenschaft in dem Zeitpunkt, in dem dem Betreffenden entweder das schriftlich gefasste Anstellungsdekret zugeht, oder in dem ihm die Anstellung persönlich und mündlich übermittelt wird, gleichgültig, ob man in Uebereinstimmung mit *Laband*[1]) annimmt, dass das Beamtenverhältnis durch Vertrag entsteht, oder in Uebereinstimmung mit *Georg Meyer*[2]) die Meinung vertritt, dass das Beamtenverhältnis auf einseitigem Staatsakt beruhe.

Dies Gewaltverhältnis des Staates, das sich in der Unterordnung des Beamten unter ein vorgesetztes Organ ausdrückt, besteht nun nicht bloss darin, dass der Beamte in diesem einen ihm überwiesenen Amt den Weisungen seiner vorgesetzten Behörde Folge zu leisten verpflichtet ist, sondern die Beamten sind auch in der Regel mit gewissen Ausnahmen verpflichtet, einer Versetzung in ein anderes Amt an einem anderen Ort Folge zu leisten. (Für die Reichsbeamten bestimmt dies der § 23 RBG.)

Es liegt dies sowohl im Interesse des Staates wie auch in dem der Beamten. Der Staat muss in der Lage sein, in seine Aemter immer neue, tüchtige Kräfte einzusetzen, nicht nur alte durch junge Kräfte zu ergänzen, sondern überall den rechten Mann an den rechten Platz zu setzen. Dies ist ihm nur möglich, wenn ihm freie Hand gelassen wird in der Besetzung der Aemter.

Auf der anderen Seite liegt es auch im Interesse der Beamten, dass sie Gelegenheit und Möglichkeit haben, die Aemter zu wechseln und in höhere einzurücken.

Diese Pflicht der Beamten, einer Versetzung an einen anderen Amtsort Folge leisten zu müssen, bringt für sie in mancherlei Beziehung vermögensrechtliche Nachteile mit sich.

---

[1]) Staatsrecht, Bd. I, S. 399.
[2]) Lehrbuch des Staatsrechts, § 145, S. 458.

In billiger Erwägung dieses Umstandes gewährt der Staat auch den Beamten gemäss besonderer Verordnung vom 25. Juni 1901 Ersatz der Umzugskosten (RGBl. 1901, S. 241).

Ausserdem gibt der Staat den Beamten noch ein besonderes Privilegium an die Hand, etwaige vermögensrechtliche Nachteile, die ihnen hieraus erwachsen können, aufzuheben bzw. zu mildern.

Wenn nämlich ein Beamter an seinem bisherigen Wohnsitz durch einen Mietvertrag über den Zeitpunkt der Versetzung hinaus gebunden ist, so könnten ihm hieraus Vermögensnachteile erwachsen, die ihm billigerweise nicht zugemutet werden können.

Für diesen Fall greift nun der § 570 BGB. ein, der einen Beamten oder eine im Paragraph weiter angeführte Person berechtigt, das an seinem bisherigen Wohnsitz abgeschlossene Mietverhältnis im Falle der Versetzung mit gesetzlicher Kündigungsfrist zu kündigen, auch wenn ihm hierzu gemäss seines Vertrages das Recht nicht zusteht. Hinsichtlich der Kündigungsfrist verweist § 570 auf § 565 BGB. Demnach steht einem Beamten im Falle seiner Versetzung das Recht zu, sein Mietverhältnis bis zum dritten Werktage des kommenden Quartals zum Schluss desselben zu kündigen.

In dieser Weise steht die Tatsache der Beamteneigenschaft mit der Verpflichtung, sich an einen anderen Ort versetzen zu lassen, und diese Verpflichtung wiederum mit dem Privilegium des § 570 im inneren Zusammenhang.

§ 4.

Kreis der Personen, denen das Privilegium aus § 570 zusteht.

Der Kreis der Personen, denen dies Privilegium zusteht, ist im § 570 nur nach Kategorien angegeben.

Unter den Beamten sind nicht nur die unmittelbaren, sondern auch die mittelbaren Staatsbeamtèn, das heisst die Beamten der Kommunalverbände zu verstehen (§ 359 StGB.). [1])

Unter die Beamten sind dagegen nicht zu rechnen die sogenannten Privatbeamten, d. h. die Beamten von Privatunternehmungen, z. B. Beamte der Deutschen Bank, Versicherungsbeamte. Denn sie sind nicht Beamte im Sinne des Staatsrechtes. Sie haben nur ihre Bezeichnung von jenen

[1]) *Goltdammers* Archiv, Bd. 25, S. 549.

entlehnt, weil ihre Stellung zu ihrem Institut eine gewisse Aehnlichkeit mit der der Staatsbeamten zum Staat hat.[1]) Der Staat wollte und durfte bei seiner Gesetzgebung nicht so weit gehen, gewissen Privatpersonen eine bevorrechtigte Stellung zu geben, nur deshalb, weil sie eine den öffentlich-rechtlichen Beamten ähnliche Stellung zu einem Privatunternehmen haben.

Neben den Beamten steht den Militärpersonen das Privilegium aus § 570 zur Seite.

Der Ausdruck Militärperson soll lediglich eine Zusammenfassung für Offiziere und Aerzte sein.[2]) Selbst wenn man die Offiziere zu den Beamten rechnet, was bestritten ist, so fallen unter den Sammelbegriff Militärpersonen gewisse Kategorien von Personen, die nicht zu den Beamten gehören. Aus diesem Grunde mussten die Militärpersonen neben den Beamten Erwähnung finden.

Unter Militärpersonen sind nur solche zu verstehen, die zum deutschen Heer oder zur Kaiserlichen Marine gehören. Es gehören hierzu:

I. Die Personen des Soldatenstandes, nämlich Offiziere und Unteroffiziere mit Einschluss der Gefreiten und Obergefreiten, Gemeine, die Mitglieder des Sanitätskorps und Maschineningenieurkorps.

II. Militärbeamte, nämlich alle im Heer oder der Marine für das Bedürfnis des Heeres oder der Marine dauernd oder auf Zeit angestellte nicht zum Soldatenstande gehörige, aber unter dem Kriegsministerium oder dem Chef der Admiralität als Verwaltungschef stehende Beamte, welche einen Militärrang haben, ohne Unterschied, ob sie einen Diensteid geleistet haben oder nicht.

Diejenigen, die keinen Militärrang haben, sind Zivilbeamte, demnach steht ihnen als solchen das Privilegium des § 570 zu.[3])

Ferner gehören zu denen mit dem Privilegium des § 570 ausgezeichneten Personen die Geistlichen.

Da die Geistlichen einerseits nicht Beamte sind,[4]) andererseits in einem öffentlich rechtlichen Abhängigkeitsverhältnis von ihrer vorgesetzten Behörde (Konsistorium) stehen, und demnach ebenso wie die Beamten versetzt

---

[1]) Rechtsprechung des OLG., Bd. 11, S. 319.

[2]) *Rehm-Hirt's* Annalen 1900, S. 384.

[3]) *Brückner,* Die Miete von Wohn- und anderen Räumen, S. 133; Reichsmilitärgesetz vom 2. V. 1874, § 38; Militärstrafgesetzbuch vom 20. IV. 1872, § 4.

[4]) *Goltdammers* Archiv, Bd. 25, S. 549.

werden, so mussten sie neben den Beamten besonders erwähnt werden.

Das Gesetz, das einen Unterschied macht zwischen Religionsdienern und Geistlichen, gibt dies Privilegium nur den Geistlichen, d. h. den der staatlich anerkannten Kirchen, der evangelischen und der katholischen Kirche. Religionsdiener im weiteren Sinn sind alle Angestellten der mit Korporationsrechten ausgestatteten Religionsgemeinschaften. Im § 1784 (Genehmigung der vorgesetzten Behörde bei Uebernahme von Vormundschaften) sind die Religionsdiener den Geistlichen gleichgestellt, während dies bei dem Beamtenkündigungsrecht nicht der Fall ist.

Dass nur den Geistlichen der staatlich anerkannten Religionsgemeinschaften und nicht schlechthin allen Religionsdienern aller Religionsgemeinschaften das Beamtenkündigungsrecht zustehen soll, erhellt schon aus dem Umstande, dass der Gesetzgeber nur Beamten von politischen, d. h. öffentlich rechtlichen Gemeinwesen, nicht Beamten von Privatunternehmungen, und ebenso nur Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten das Privilegium gewährt. Die Religionsdiener an nicht öffentlichen Korporationen sind aber den sogenannten Privatbeamten oder Lehrern an Privatschulen an die Seite zu stellen.

Ferner gehören zu dem Kreis der Personen, die das Privilegium des § 570 haben, die Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten.

Soweit die öffentlichen Unterrichtsanstalten staatlich sind, z. B. die königlichen Gymnasien, Universitäten, sind die Lehrer Beamte und sie fallen demzufolge unter den allgemeinen Begriff der Beamten. Es sollen aber auch diejenigen Lehrer das Beamtenkündigungsrecht haben, die nicht an staatlichen, wohl aber an öffentlichen Unterrichtsanstalten, wie z. B. städtischen Volksschulen, Gymnasien, angestellt sind.[1])

Die Beamteneigenschaft beginnt nun bei den verschiedenen Kategorien von Personen nicht erst mit ihrer etatsmässigen Anstellung im Staats- bzw. Kommunaldienst, sondern bereits in dem Zeitpunkt, wo sie in den Vorbereitungsdienst, jedoch mit sämtlichen Pflichten und Rechten eines Beamten, eintreten.

[1]) Privatdozenten wie Hilfslehrer gehören gleichfalls zu diesen bevorrechtigten Personen, wenn sie auch nicht Rang und Stellung der etatsmässig angestellten Professoren oder Oberlehrer haben (*Oertmann*, § 570, 2d; *Goltdammers* Archiv, Bd. 48, S. 314.) Es gehören jedoch nicht hierher analog den Privatbeamten die Lehrer von Privatinstituten.

Wenn den im Vorbereitungsdienst befindlichen Beamten auch dieses oder jenes Recht der etatsmässig angestellten Beamten nicht zusteht, wie z. B. das Recht auf Gehalt und Ersatz der Umzugskosten, so haben sie deshalb doch im übrigen die Rechte und Pflichten eines Beamten. Demnach steht auch ihnen das Beamtenkündigungsrecht des § 570 zur Seite.

Wenn *O. Mayer*[1]) die Behauptung aufstellt, dass es nur eine gesellschaftliche Rücksichtnahme sei, wenn man den Referendarien eine Art von Beamteneigenschaft zuerkennt, so ist dies irrtümlich, denn nach geltendem Recht sind Referendare Beamte. Es geht dies hervor aus der nach ihrer Anstellung erfolgten Beeidigung, der Führung von Dienstakten und der über sie ausgeübten Disziplinargewalt.

Dass beispielsweise die Referendare zum überwiegenden Teil nur zu ihrer eigenen Vorbereitung beschäftigt werden, nimmt ihnen nicht die Beamteneigenschaft, denn andererseits üben sie auch die Tätigkeit eines Gerichtsschreibers und in höheren Stationen die eines beauftragten Richters aus.

Mit dieser Tätigkeit verüben sie staatliche Funktionen und verpflichten und berechtigen den Staat ebenso wie jeder etatsmässig angestellte Richter.

Ob die Ueberweisung eines Referendars von einer Behörde an eine andere sich im Innenverhältnis zu seiner vorgesetzten Behörde als eine Ueberweisung und nicht als eine Versetzung darstellt, ist für das Verhältnis nach aussen belanglos. Nach aussen erscheint die Ueberweisung eines Referendars an eine andere Behörde ebenso als Versetzung wie die eines etatsmässig angestellten Beamten in ein anderes Amt. Da der § 570 nur die im Verhältnis nach aussen auftretenden Nachteile auszugleichen sucht, und diese für einen Referendar bei einer Ueberweisung ebenso vorliegen, findet der § 570 auf ihn gleichfalls Anwendung.

Wenn jemand in ein öffentlich-rechtliches Gewaltverhältnis einer politischen Behörde tritt, sei es lediglich zunächst zum Vorbereitungsdienst, oder bereits als besoldeter etatsmässig angestellter Beamter, so übernimmt er in diesem Zeitpunkt die Pflichten eines Beamten und tritt in den Genuss der Rechte eines solchen.

---

[1]) Deutsches Verwaltungsrecht, Bd. II, S. 232, Anm. 30.

§ 5.

Wann liegt der Fall der Versetzung im Sinne des § 570 vor.

I. Welche Tatbestände fallen unter den Begriff der Versetzung.

Unter Versetzung ist die durch die vorgesetzte Behörde erfolgte Berufung eines Beamten in ein Amt an einem anderen Orte zu verstehen.

Zweifel sind entstanden, ob einem Beamten das Kündigungsrecht auch dann zusteht, wenn die Versetzung, wie bei den Richtern, nur mit ihrer Einwilligung erfolgen kann (§ 8 GVG.).

Schon unter der Herrschaft des preussischen Landrechts, das das vorzeitige Kündigungsrecht in weit ausgedehnterem Masse als das Bürgerliche Gesetzbuch Platz greifen liess, nämlich in allen Fällen einer nicht freiwilligen Veränderung in der Person oder Umständen des Mieters, sprach sich das Reichsgericht in seiner Entscheidung vom 11. Juni 1888, Bd. 21, S. 283 dahin aus, dass die Versetzung eines Richters, auch wenn sie mit seiner Einwilligung erfolgt, ihm die Befugnis zu einer vorzeitigen Kündigung gebe. Das Reichsgericht folgert, dass die Versetzung eines Richters, trotzdem seine Einwilligung erforderlich ist, in letzter Linie ein Willensakt des Staates sei, und somit stets eine unfreiwillige Veränderung in den Umständen des Mieters mit sich bringe.

Obwohl diese Entscheidung unter der Herrschaft des preussischen Landrechts ergangen ist, so muss sie um so eher für das heute geltende Recht Anwendung finden, da in dem heutigen Recht entgegen dem preussischen Landrecht nur der Fall der Versetzung als eine Voraussetzung für ein vorzeitiges Kündigungsrecht gegeben ist. Demnach sollen hierunter auch alle Fälle der Versetzung, also auch die auf Wunsch oder mit Einwilligung, verstanden werden.

Diejenigen Beamten, bei denen eine Versetzung nur mit ihrer Einwilligung zulässig ist, würden sonst im Nachteil gegen die anderen Beamten sein. Wenn sie bei der Frage einer bevorstehenden Versetzung auch noch auf ihren Mietvertrag Rücksicht nehmen müssten, so wären sie in der Freiheit, in ihrem Berufe fortzukommen, unbilligerweise behindert und hieraus würde auch mittelbar dem Staat, der ein wesentliches Interesse daran hat, dass seine Beamten ihm zur Be-

setzung neuer Aemter zur Verfügung stehen, ein Nachteil erwachsen.[1])

Mag der Staat mit dem § 570 in erster Linie die privaten Interessen des Beamten im Auge gehabt haben, mittelbar hat der Staat auch sein eigenes Interesse dabei verfolgt. Denn wo bekäme der Staat seine Beamten her, wenn er sie in ihren Vermögensinteressen nicht derart schützte, dass sie ohne Nachteil ihren ihnen aus ihrem Beamtenverhältnis erwachsenden Verpflichtungen nachkommen können?

Ebenso wie den Richtern, steht auch den Universitäts-Professoren, die einer Berufung an eine andere Universität nicht Folge zu leisten verpflichtet sind, im Falle dass sie ihr Folge leisten, das Beamtenkündigungsrecht zu. Auch bei ihnen ist die Versetzung, mag sie auf ihren Wunsch erfolgen und mag ihr die kraft statutarischen Rechtes notwendige Fakultätswahl vorhergehen, in letzter Linie ein selbständiger Akt des Staates. Daher bedeutet eine Versetzung auch in diesem Falle eine unfreiwillige Veränderung in den Umständen des Mieters. Der von *Fuld*[2]) vertretene Standpunkt, dass man zwischen Berufung und Versetzung unterscheiden müsse, und dass nur dann eine Versetzung im Sinne des § 570 vorliege, wenn man ihr Folge zu leisten verpflichtet wäre, ist als zu formalistisch abzulehnen.

Ebenso steht den Beamten das Kündigungsrecht im Falle einer Strafversetzung zu. Die Strafe für den betreffenden Beamten soll nur in der Versetzung an einen anderen Amtsort liegen, wo für ihn vielleicht diese oder jene äusseren Annehmlichkeiten fortfallen. Jedoch hat dieses Moment, dass die Versetzung zur Strafe erfolgt, auf das privatrechtliche Privilegium vorzeitig zu kündigen, keinen Einfluss.[3])

II. Fälle, in denen eine Versetzung nicht vorliegt.

Eine Versetzung liegt jedoch nicht vor, wenn jemand erst in einem Amt neu angestellt wird, denn dann ist der Betreffende noch nicht Beamter gewesen, in dem Zeitpunkt, als die Notwendigkeit, seinen Wohnort zu wechseln, an ihn herantrat.[4])

Ebensowenig hat ein Beamter das vorzeitige Kündigungsrecht, wenn er infolge seiner Pensionierung seinen Wohnort

---

[1]) Rechtsprechung des OLG., Bd. XI, S. 317. — *Hagen,* Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern 1907, S. 404.

[2]) Das Mietrecht nach dem BGB., S. 161.

[3]) *Staudinger,* Komm. § 570, Anm. 2a; *Mittelstein,* Die Miete, S. 241; *Hagen,* a. a. O., S. 404.

[4]) Rechtsprechung des OLG., Bd. XI, S. 319.

wechseln will. Die Pensionierung bringt für ihn nicht die Verpflichtung mit, seine bisherige Wohnung aufzugeben. Wenn er infolge geringeren Einkommens sich hierzu genötigt sieht, so ist das ein Umstand, den das Gesetz nicht berücksichtigen kann.[1])

Anderer Ansicht sind *Dernburg*[2]) und *Kohler*[3]). *Dernburg* folgert, dass ein Beamter für seinen Hauswirt den Vorteil eines besonders guten Mieters hat, der ihm eine gewisse Garantie für pünktliche Zahlungen liefert. Infolgedessen müsse sich der Hauswirt auch in allen Fällen, in denen der Beamte seinen Wohnort verlegen will, eine vorzeitige Kündigung gefallen lassen, ob dies nun infolge von Versetzung oder Pensionierung geschehe, sei für den Hauswirt ohne Belang. Der Gesetzgeber habe mit diesem Privilegium doch wohl nur die Interessen des Beamten, nicht die des Staates im Auge gehabt, um dem letzteren nach Möglichkeit den Ersatz der Umzugskosten zu ersparen.

Nach *Kohler* soll einem Beamten das vorzeitige Kündigungsrecht bei einer Versetzung in den Ruhestand dann zustehen, wenn das Verziehen in einem solchen Falle gewöhnlich und üblich ist.

Diese von *Dernburg* und *Kohler* vertretene Ansicht liegt dem Gesetz offenbar nicht zugrunde, wie dies die Beratungen bei der zweiten Lesung mit Bestimmtheit erkennen lassen. Man wollte zunächst dem § 527 des ersten Entwurfs eine allgemeinere Fassung geben, ist davon jedoch zurückgekommen in der Erwägung, dass man dann gerade die Fälle der Pensionierung, Geisteskrankheit und Strafverurteilung auch als Voraussetzungen für das Beamtenkündigungsrecht erachten könne. Der Gesetzgeber hat also gerade diese Fälle ausschliessen wollen (siehe oben S. 6).

Wie aus diesen Beratungen und der Fassung des Gesetzes hervorgeht, sind Geisteskrankheit und Strafverurteilung und ebenso der Fall der Mobilmachung entgegen dem preussischen Landrecht gleichfalls nicht als Voraussetzungen für den § 570 ins Auge gefasst worden.

Ebensowenig soll einem Beamten das Kündigungsrecht zustehen, wenn er nur aushilfs- oder vertretungsweise in ein anderes Amt berufen wird.[4])

---

[1]) *Staudingers* Komm. § 570, Anm. II 2d; *Niendorff,* Das Mietrecht, S 303: *Crome,* Bd. II, S. 583; Rechtsprechung des OLG. Bd. XI, S. 319.

[2]) Lehrbuch des bürgerl. Rechts, § 226 V.

[3]) *Kohler,* Lehrbuch, Bd. II, S. 271.

[4]) Vgl. *Planck,* Komm. zum BGB. § 570, Anm. 3a; *Staudinger,* Komm. zum BGB. II 2a.

Jedoch kann dieser Fall in seiner tatsächlichen Beurteilung zu Zweifeln Anlass geben. Was heisst aushilfsweise und vertretungsweise Beschäftigung? Wenn ein etatsmässig angestellter Beamter vorübergehend zur Vertretung in ein anderes Amt berufen wird, so dass er seinen Wohnsitz (im Sinne des § 7 BGB.) nicht aufzugeben braucht, da er in einer absehbaren Zeit wieder an seinen bisherigen Wohnsitz zurückkehren wird, so wird hier in der Tat die vertretungsweise Beschäftigung eine Verlegung des Wohnsitzes nicht bedingen und es ist ihm das Kündigungsrecht nicht zuzusprechen.

Wenn aber ein Beamter, beispielsweise ein Assessor, dessen berufliches Stadium eine hintereinanderfolgende Kette von Amtsvertretungen mit sich bringt, seinen Wohnort mit einem anderen wechseln muss, so würde ich ihm, falls seine persönlichen Verhältnisse es erfordern, die Befugnis, nach § 570 zu kündigen, zusprechen. Denn wenn seine amtliche Tätigkeit in der Tat nur eine vertretungsweise ist, so bildet dies für ihn in seinem beruflichen Stadium nicht die Ausnahme, sondern den Regelfall.

Wenn der Staat das Interesse der Beamten und mittelbar auch sein eigenes mit dem § 570 verfolgte, so muss dieser auch in dem Falle Anwendung finden, wo der Staat jüngere Kräfte zur vertretungsweisen Besetzung augenblicklich vorhandener Lücken ausnützen will.

Die Rechtsprechung ist in diesem Punkte schwankend. Man hat einem Regierungsassessor, der mit der kommissarischen Verwaltung eines Landratsamtes betraut worden ist,[1]) desgleichen einem Offizier, der auf ein halbes Jahr an das Kadettenkorps kommandiert worden ist,[2]) das vorzeitige Kündigungsrecht abgesprochen.

Wo soll die Grenze gezogen werden? Soll man einem ständigen Hilfsarbeiter im Ministerium auch das Kündigungsrecht absprechen? Wie verhält es sich bei einem mehrjährigen Kommando in den Generalstab oder auf Kriegsakademie?

Nach meinem Ermessen ist diese Frage nur aus den tatsächlichen Umständen zu beurteilen. Wenn jemand infolge einer an ihn herantretenden Versetzung, sei es auch nur zu aushilfsweiser oder vertretungsweiser Beschäftigung, seinen Wohnsitz aufgeben will, so muss ihm das Kündigungsrecht zustehen. Wenn er jedoch infolge der Kürze der vertretungsweisen Beschäftigung und deshalb, weil ein Umzug mit seinem gesamten Hausstand für diese Zeit nicht angebracht ist, kein Interesse daran hat, seinen Wohnsitz aufzugeben, so würde ich ihm das Kündigungsrecht nicht zusprechen.

[1]) *Köln,* Rh. Annalen 103, S. 39.
[2]) Rechtsprechung des OLG. Bd. XI, S. 316.

Den Ausschlag geben hier also die Umstände und deren Würdigung von seiten des zur Kündigung Berechtigten und nicht die Tatsache, ob der Beamte ein dauerndes Amt oder eine vertretungsweise Beschäftigung erhält.

Zu Zweifeln Anlass gegeben hat ferner der Fall, wo ein Staatsbeamter nicht von seiner vorgesetzten Behörde, sondern auf sein Ansuchen von einer anderen Behörde (z. B. einer Kommunalbehörde) in ein anderes Amt berufen wird. Beispielsweise ein Gerichtsassessor scheidet aus dem Justizdienst, um in den Kommunaldienst überzutreten. Oder ein Universitätsprofessor wird Oberlandesgerichtsrat und umgekehrt — ein Gymnasialprofessor wird Universitätsprofessor — ein General wird Minister — ein Offizier wird Postdirektor. Wenn man annimmt, dass dies eine Neuanstellung ist, so hat der Beamte kein vorzeitiges Kündigungsrecht, während ihm dies Recht zusteht, wenn man hierin eine Versetzung erblickt.

Zweifellos zu weit gegriffen ist die Annahme, dass in jedem Fall, wo ein Beamter, aus welchem Amt es auch sei, in irgendein anders geartetes Amt übertritt, eine Versetzung vorliegt.

Wenn beispielsweise ein Referendar seinen Abschied nimmt und Offizier wird, so ist der Eintritt in den Offiziersberuf für ihn eine Neuanstellung, die in keinem Zusammenhang mit seiner bisherigen beruflichen Tätigkeit steht. Der Entschluss, als aktiver Offizier in das Heer einzutreten, bedeutet für ihn dasselbe, wie für einen, der bisher noch nicht Beamter war. Es wäre also in diesem Falle sinnwidrig, von einer Versetzung zu sprechen.

Zu eng gefasst ist der Begriff der Versetzung, wenn man annimmt, dass nur dem etatsmässig angestellten Beamten, sofern er in eine andere etatsmässige Stelle in derselben Beamtenlaufbahn versetzt wird, das Beamtenkündigungsrecht zusteht. Wenn *Niendoff*[1]) behauptet, dass ein Mieter, der bisher noch kein öffentlicher Beamter war und nunmehr als solcher angestellt wird, wie dies beispielsweise bei einem ausseretatsmässig angestellten Beamten, der eine etatsmässige Stelle erhält, der Fall sei, so ist dem nicht beizustimmen, denn ein ausseretatsmässig angestellter Beamter ist doch auch ein öffentlicher Beamter.

Wenn in dem § 570 den Beamten, also, wie wir oben gesehen haben, den mittelbaren und unmittelbaren, Militärpersonen, Geistlichen und Lehrern an öffentlichen Unterrichtsanstalten im Falle einer Versetzung, selbst wenn diese nur mit ihrer Einwilligung oder auf ihren Wunsch erfolgen kann,

[1]) *Niendorff*, a. a. O., S. 315.

das Kündigungsrecht zusteht, so ist nicht ersichtlich, dass dies nicht der Fall sein soll, wenn eine Person aus einer dieser Kategorien in eine andere übertritt, sofern sich nur der Wechsel des Amtes in gewisser Weise als eine Fortsetzung seiner bisherigen Tätigkeit erweist. Wenn also ein Gerichtsassessor in den Kommunaldienst übertritt, ein Gymnasialprofessor Universitätsprofessor wird, so liegt hierin eine gewisse Kontinuität ihrer beruflichen Tätigkeit. Die Betreffenden erhalten ihr neues Amt nur auf Grund der in ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit erworbenen Kenntnisse und Fähigkeiten. Dies liegt aber nicht vor in dem oben genannten Beispiele, wo der frühere Referendar aktiver Offizier wird, ebensowenig wenn ein Offizier Postdirektor wird. Diese Ansicht wird auch vertreten von *Oertmann*, [1]) *Ennecerus* [2]) und *David*, [3]) der dies aus der unter der Herrschaft des preussischen Landrechts ergangenen Entscheidung (RE. XXI, S. 283) herleitet.

Man wird also zu dem Ergebnis kommen, dass das Beamtenkündigungsrecht in allen den Fällen gegeben ist, wo ein Beamter oder eine der im § 570 weiter genannten Personen, sei es, dass sie bereits eine etatsmässige Stelle inne habe oder nicht, in ein anderes Amt einrückt, das — um mit *Oertmann* zu sprechen — „eine gewisse materielle Kontinuität der Beschäftigung mit ihrem bisherigen Amte aufweist."

III. Wie sind die örtlichen Begriffe zu fassen, um den Tatbestand der Versetzung im Sinne des § 570 als gegeben zu erachten?

§ 570 lautet: „Beamte usw. können im Falle der Versetzung nach einem anderen Ort das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort gemietet hatten, kündigen."

Zu Meinungsverschiedenheiten Anlass gegeben haben die Bezeichnungen Wohnsitz, Wohnort, Amtssitz und Garnisonort.

Der Amtssitz bedeutet den Gemeindebezirk, in dem das Amt des Betreffenden seinen Sitz hat; der Wohnort oder Aufenthaltsort ist der Ort, wo die betreffende Persönlichkeit ihre Wohnung hat. Dieser Wohnort wird im rechtlichen Sinne Wohnsitz genannt, wenn der Betreffende sich dort ständig niederlassen will (§ 7 BGB.). Wenn also von dem Wohnort des Beamten die Rede ist, so ist dies auch in der Regel zu-

---

[1]) Komm. zum BGB. § 530, Anm. 2c.

[2]) Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, S. 905, Anm. 10.

[3]) Recht 1903, S. 146 — dieselbe Ansicht wird vertreten in der Entsch. Rechtsprechung des OLG., Bd. XI, S. 316.

gleich sein Wohnsitz im Sinne des § 7 BGB. Da man aber gleichzeitig an mehreren Orten seinen Wohnsitz begründen kann, so ist in dem § 570 der Ausdruck Wohnort gewählt worden, um damit diejenigen Wohnungen zu kennzeichnen, die der Beamte im Bezirk seines Amtssitzes oder in einem nahe gelegenen Gemeindebezirk bezogen hat, um von dort aus seinen Amtsgeschäften nachgehen zu können.

Nur Ehefrauen und Kinder teilen in der Regel den Wohnsitz des Ehemanns bzw. Vaters oder der Mutter, auch wenn sie einen anderen Wohnort haben.

Der Begriff des Wohnsitzes ist hauptsächlich von Bedeutung, um den allgemeinen Gerichtsstand einer Person festzulegen (§ 13 ZPO.).

Da die Beamten nun verpflichtet sind, ihren Wohnort an ihren Amtssitz zu verlegen, so fällt Amtssitz und Wohnort in der Regel auch zusammen. In grösseren Städten, die mehrere Gemeindebezirke umfassen, werden die Beamten vielfach von dieser Verpflichtung entbunden, so dass sie ihren Wohnort in einem anderen Gemeindebezirk haben, wie ihren Amtssitz.

In dem § 570 kommt es nun auf den Wohnort des betreffenden Beamten an, nicht auf seinen Amtssitz, sofern diese beiden nicht, wie es gewöhnlich der Fall zu sein pflegt, zusammenfallen.[1])

Wenn also ein in Berlin am Amtsgericht I angestellter Richter in Charlottenburg wohnt und an das Amtsgericht Charlottenburg versetzt wird, so verursacht die Versetzung zwar einen Wechsel des Amtssitzes, nicht aber den des Wohnorts.

Eine andere Ansicht wird vertreten in dem Kommentar von *Goldmann-Lilienthal*,[2]) dahin gehend, dass es nicht auf den Wohnort, sondern auf den Amtssitz des Betreffenden ankomme. Er führt hierzu folgendes Beispiel an, das nach meinem Erachten die Unrichtigkeit dieser Behauptung zur Genüge beweist:

Wenn ein am Amtsgericht II Berlin angestellter, aber in Charlottenburg wohnhafter Richter nach Magdeburg versetzt wird, so stünde ihm das Kündigungsrecht zu. Das Recht stünde ihm auch dann zu, wenn er an das Amtsgericht Charlottenburg versetzt würde. Es stünde ihm jedoch nicht zu, wenn er von dem Amtsgericht II an das Amtsgericht I Berlin versetzt würde.

Nach *Goldmann-Lilienthal* würde der § 570 demnach so auszulegen sein, dass ein Beamter stets, wenn er ein

[1]) Vgl. *Hagen* a. a. O., S. 403; Rechtspr. d. OLG., Bd. XI, S. 315.
[2]) Lehrbuch des bürgerlichen Rechts

neues Amt in einem anderen Gemeindebezirk erhält, seine Wohnung zu kündigen berechtigt ist, gleichgültig, ob seine bisherige Wohnung in dem Gemeindebezirk des bisherigen Amtes oder in dem des neuen Amtes gelegen ist.

Der § 570 soll doch wohl vielmehr so ausgelegt werden: Wenn der Beamte von seinem bisherigen Amtssitz an einen anderen versetzt wird, so ist er berechtigt, seine Wohnung an seinem Wohnort zu kündigen, selbstverständlich in der Annahme, dass der neue Amtssitz und sein bisheriger Wohnort nicht zusammenfallen. Es liegt nun in der Natur der Sache, dass, falls der Beamte infolge besonderer Erlaubnis seinen Wohnort in einer anderen Gemeinde als seinem bisherigen Amtssitz gehabt hat, und zwar zufälligerweise in der Gemeinde, in die sein neuer Amtssitz fällt, ihm dann das Kündigungsrecht nicht zusteht.[1])

Wenn ein Beamter, der mit Erlaubnis seiner Behörde in einem anderen Gemeindebezirk als dem seines Amtssitzes seinen Wohnort hat, nun innerhalb des Gemeindebezirkes, in dem sein Amtssitz sich befindet, ein neues Amt erhält, so kann, wie *Hagen*[2]) auseinandersetzt, es von den Umständen abhängen, ob man ihm das Kündigungsrecht zu gewähren hat oder nicht. Das neue Amt kann tatsächliche Umstände mit sich bringen, die das Behalten des Wohnorts in dem anderen Gemeindebezirk für den Beamten, wenn nicht unmöglich, so doch unbillig erschwerend machen. In diesem Fall soll ihm das Kündigungsrecht zustehen, während es ihm nicht zustehen soll, wenn er aus sonstigen Gründen lediglich persönlicher Natur seine Wohnung wechseln will.

Nach meinem Dafürhalten würde ich bei dieser Sachlage dem Beamten niemals ein Kündigungsrecht geben, denn sein neuer Amtssitz ist in demselben Gemeindebezirk wie der bisherige. Wenn er bisher seinen Wohnort in einem anderen Gemeindebezirk gehabt hat, so ist er durch die örtliche Lage des neuen Amtssitzes nicht zu einem Wechsel der Wohnung genötigt. Der § 570 BGB. will nur einen Wechsel des Amtssitzes von einem Ort zu einem anderen berücksichtigen und nicht sonstige interne Veränderungen bei den verschiedenen Aemtern.

Ferner hat die Bezeichnung „ein anderer Ort“ zu Zweifeln Anlass gegeben.

Bildet beispielsweise Berlin mit seinen Vorstädten Charlottenburg, Schöneberg usw. einen oder verschiedene Orte im Sinne des § 570?

[1]) und [2]) *Hagen* a. a. O., S. 405.

Der von *Crome*[1]) aufgestellten Behauptung, dass man den Begriff Ort verkehrsmässig nicht politisch aufzufassen habe, ist bei der Unsicherheit des Begriffs verkehrsmässig wohl nicht beizutreten, vielmehr wird wohl allein massgebend sein, ob die beiden Orte politisch einem Gemeindebezirk einverleibt sind. Es wird dies in der Weltstadt Berlin dem Interesse des Verkehrs auch angemessen sein[2]). Diese Auffassung wird auch in der Verfügung vom 21. Dezember 1881, betreffend Ersatz der Umzugskosten, geteilt, nach der Umzugskosten nur dann zu vergüten sind, wenn der Ort, von welchem und der Ort, nach welchem die Versetzung erfolgt, verschiedenen Gemeindebezirken angehören.

Bei einer Versetzung ins Ausland ist die Voraussetzung des § 570 gleichfalls gegeben, wie dies für die Konsularbeamten von Wichtigkeit ist; denn es ist nicht erforderlich, dass der andere Ort in demselben Staat gelegen ist.

Bei einer Versetzung auf Kriegsschiffe ist das Kündigungsrecht nur dann gegeben, wenn damit ein Wechsel des Wohnorts verbunden ist, wie dies z. B. der Fall ist, wenn ein in Kiel stationierter Seeoffizier auf ein in Wilhelmshaven stationiertes Kriegsschiff kommandiert wird. Hier bedingt die Kommandierung auf ein Kriegsschiff zugleich einen Wechsel des Wohnorts.

Endlich ist auch der Fall ins Auge zu fassen, dass ein Beamter im Gemeindebezirk seines bisherigen Amtssitzes beim Einrücken in ein neues Amt in demselben Gemeindebezirk zugleich die Berechtigung erlangt, eine mit dem neuen Amt verbundene Dienstwohnung zu beziehen.

Hagen[3]) unterscheidet hier zwei Fälle. In dem Fall, dass der Beamte seine Wohnung in dem Gemeindebezirk des bisherigen Amts gehabt habe, stünde ihm das Kündigungsrecht nicht zu, gleichgültig, ob der Betreffende eine Berechtigung oder auch eine Verpflichtung zum Beziehen der Dienstwohnung habe. In dem Falle jedoch, dass der Beamte während seines bisherigen Amtes in einem anderen Gemeindebezirk als dem des Amtssitzes gewohnt habe, stünde ihm das Kündigungsrecht zu, wenn er jetzt bei der Uebernahme des neuen Amtes zum Beziehen der Dienstwohnung verpflichtet sei.

Nach meinem Ermessen kommt es für die Beantwortung dieses Falles nicht darauf an, ob der Beamte an dem bisherigen Amtssitz auch seinen Wohnort gehabt hat oder ausserhalb

[1]) *Crome* a. a. O., § 245, Anm. 34.

[2]) *Hagen* a. a. O., S. 403; *Mittelstein* a. a. O., S. 242; *Fuld* a. a. O., S. 159.

[3]) *Hagen* a. a. O., S. 405.

desselben, vielmehr ist lediglich die Frage massgebend, ist der Beamte verpflichtet, die Dienstwohnung zu beziehen oder nicht, d. h. wird ihm eine Entschädigung in Geld zuteil, wenn er die Dienstwohnung nicht bezieht?

Wenn dies nicht der Fall ist, so liegen für ihn dieselben Voraussetzungen vor, wie für den Beamten, der an einen anderen Ort versetzt wird.

Der § 570 BGB. in Verbindung mit dem Umzugskosten-Gesetz vom 25. Juni 1901, das dem Beamten Ersatz des Mietzinses zusagt, welchen er für seine an dem bisherigen Aufenthaltsort auf die Zeit von dem Verlassen des letzteren bis zu dem Zeitpunkte hat aufwenden müssen, in welchem die Auflösung möglich wurde, bezweckt, den Beamten zunächst einmal in die Lage zu setzen, sein altes Mietverhältnis sobald wie möglich aufzulösen und ihm dann noch den Mietzins zu ersetzen, den er für die bisherige Wohnung neben der in dem neuen Amtsort gemieteten Wohnung bezahlen muss. Wenn demnach ein Beamter beim Eintritt in ein neues Amt gleichzeitig die Berechtigung zum Beziehen einer Dienstwohnung, deren Nichtbenutzung ihm nicht ersetzt wird, erlangt, so würde für ihn, wenn er gleichzeitig die alte Wohnung beibehalten müsste, hierin derselbe Vermögensnachteil liegen, wie in dem ersterwähnten Fall. Denn die Berechtigung zum Bezug einer Dienstwohnung stellt für ihn gleichfalls einen Vermögenswert dar, der ihm durch die unvorhergesehene Versetzung nicht genommen werden darf. Deshalb ist nach meinem Erachten der § 570 nur für diesen Fall analog anzuwenden.

§ 6.

Wann ist die Kündigung statthaft, wann muss sie ausgeübt werden, zu welchem Zeitpunkt darf gekündigt werden, und was darf gekündigt werden?

I. In welchem Zeitpunkt tritt die Kündigungsbefugnis ein?

Da durch das vorzeitige Kündigungsrecht des § 570 ein Vertragsverhältnis von längerer Dauer aufgelöst werden soll, und diese Auflösung für den einen Teil (den Mieter) einen Vorteil, für den anderen Teil (den Vermieter) einen Vermögens-

nachteil mit sich bringt, so ist es von rechtlicher Bedeutung, den Zeitpunkt genau festzulegen, von dem ab der Mieter zu kündigen berechtigt ist, und der Vermieter eine Kündigung annehmen muss.

Es können hierbei folgende drei Zeitpunkte in Frage kommen: Erstens jede beliebige Kenntnis von der Versetzung, zweitens der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Versetzung und drittens der Zeitpunkt der amtlichen Mitteilung der Versetzung an den Beamten.

Jede beliebige Kenntnis einer bevorstehenden Versetzung, sei es durch Dritte oder von der vorgesetzten Behörde selbst, sofern diese Mitteilung lediglich auf privatem ausserdienstlichen Wege erfolgt ist, genügt nicht, um einem Beamten die an den Fall der Versetzung geknüpften Berechtigungen zu geben. Solange die Versetzung einem Beamten noch nicht amtlich mitgeteilt worden ist, hat sie für ihn noch keine Wirksamkeit, er kann noch nicht mit Sicherheit auf sie bauen und weitere Massregeln treffen. Wenn er schon vor amtlicher Kenntnisnahme der Versetzung diesbezügliche Massnahmen trifft, so steht ihm das frei; er ist dagegen nicht berechtigt, ein ihm zustehendes Privilegium auszuüben, das seine Wirkung auch auf einen anderen Interessenten erstreckt. Diese Ansicht wird auch vertreten von *v. Keysner*[1]) und von *v. Kraus*.[2])

Auch eine amtliche Anfrage an den betreffenden Beamten, ob er bereit sei, ein bestimmtes Amt zu übernehmen, ist, obwohl die Wirksamkeit der Versetzung durch die Behörde selbst lediglich von der bejahenden Antwort des Beamten abhängig gemacht worden ist, gleichfalls nicht als genügende Voraussetzung, das Kündigungsrecht auszuüben, erachtet worden.[3])

Umgekehrt ist es verfehlt, dem Beamten die Berechtigung, zu kündigen, erst in dem Zeitpunkt zuzusprechen, wenn die Versetzung in Kraft tritt.[4])

Es widerspricht dies der Tatsache, dass eine staatliche Verwaltungsverfügung, wie eine Versetzungsordre, bereits dann für den Betreffenden wirksam wird, wenn sie ihm amtlich zugestellt wird. Ob die Ausführung der Versetzungsordre erst in einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann, ist dabei ohne Belang. Gerade in dem vorliegenden Fall, dass die Versetzung zu einer Kündigung berechtigt und diese wiederum nach einer gewissen Zeit wirksam werden kann, ist es sinnwidrig, diese

[1]) Das Mietkündigungsrecht des versetzten Beamten (Recht 1903, S 224).
[2]) Zum § 570 Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. I, S. 103.
[3]) Rechtsprechung des OLG. Bd. VII, S. 465.
[4]) Rechtsprechung des OLG. Bd. XI, S. 316.

Berechtigung dem Beamten nicht schon dann zuzusprechen, wenn ihm die Versetzung amtlich mitgeteilt wird.

Noch eines besonderen Falles gedenkt *Blunck*.[1]) Wenn beispielsweise einem Beamten, wie dies zuweilen mit Rücksicht auf die rechtzeitige Kündigung seines Mietverhältnisses geschieht, von seiner vorgesetzten Behörde amtlich mitgeteilt wird, dass seine Versetzung an einen anderen Ort erfolgen werde, diese Mitteilung werde ihm gemacht, damit er für rechtzeitige Kündigung seines Mietverhältnisses Sorge tragen könne, so sei der Vermieter nach der Ansicht von *Blunck* zur Zurückweisung der Kündigung berechtigt. Der § 570 BGB. sei eine streng auszulegende Sondervorschrift, die eine derart weitgehende, lediglich den Vorteil einer Partei treffende Auslegung nicht zuliesse. Der Staat wäre auf diese Weise in der Lage, sich die Mietzinsentschädigung zu ersparen, wozu er auf Kosten des Interesses des Vermieters nicht berechtigt wäre.

Nach meinem Dafürhalten ist dieser Ansicht nicht beizutreten.

Denn die amtliche Mitteilung von seiten der vorgesetzten Behörde an einen Beamten, dass seine Versetzung erfolgen werde, muss ein Dritter ebenso gegen sich gelten lassen, wie eine wirksame Versetzungsordre, zumal wenn sie gerade zu dem Zweck gemacht wird, das Mietverhältnis rechtzeitig kündigen zu können.

Der Staat bzw. die vorgesetzten Behörden haben es in der Hand, in welcher Weise sie ihren Beamten die Versetzungsordre zugehen lassen wollen, und Dritte, die hierbei mit ihren Interessen beteiligt sind, sind nicht berechtigt, eine solche amtliche Mitteilung, die einen künftigen Wechsel des Amtssitzes ausspricht, daraufhin zu prüfen, ob dies eine Versetzung im staatsrechtlichen Sinne ist oder nicht.

Demnach ist ein Beamter nach § 570 BGB. zu kündigen berechtigt, wenn ihm entweder die vollendete Tatsache der Versetzung oder das sichere Bevorstehen einer solchen, in dem letzteren Falle zum Zwecke der Kündigung, amtlich mitgeteilt worden ist.[2])

II. Wann muss die Kündigung erfolgen, um für dieses Vertragsverhältnis ausgeübt zu werden?

Die Bestimmung des Zeitpunktes der Kündigungsbefugnis ist auch noch aus dem Grunde erforderlich, als die Kündigung

[1]) *Blunck*, a. a. O. S. 6

[2]) Vgl. auch *Staudinger*, Komm. § 570, Anm. 2c; *Planck*, Komm. § 570, Anm. 3a; *Oertmann*, § 570, Anm. 2.

nur für den ersten Termin erfolgen kann, für den sie zulässig ist (§ 570, letzter Satz).

Da die Kündigung gemäss § 565, Abs. I, Satz 1 spätestens am dritten Werktage des Vierteljahrs zum Schluss desselben erfolgen muss, so muss die Kündigung an dem erstmöglichen Quartalsanfang nach der amtlichen Kenntnisnahme der Versetzung erfolgen, andernfalls das vorzeitige Kündigungsrecht für diesen Mietvertrag überhaupt nicht mehr ausgeübt werden darf und es bei den vertraglichen Bestimmungen bleibt.

Wenn demnach einem Beamten beispielsweise am 2. oder 3. April die amtliche Mitteilung seiner Versetzung zugeht, so müsste er nach dem Buchstaben des Gesetzes, da die Kündigung nur für den ersten Termin erfolgen darf, für den sie möglich und zulässig ist, noch am 3. April zum 1. Juli kündigen.[1])

Nun können aber die Umstände und Verhältnisse für den betreffenden Beamten nicht so klar liegen, dass es ihm überhaupt möglich ist, sich innerhalb 24 Stunden oder in noch kürzerer Zeit zu entscheiden, ob er das neue Amt annehmen soll, ob er schon zum nächsten Quartalswechsel mit seiner Familie in die neue Stadt ziehen soll. Sollte man einem Beamten aus diesem zufälligen Zusammenfallen des Zeitpunkts der Kündigungsbefugnis und der Kündigungsverpflichtung einen ihm im anderen Falle nicht zustossenden Vermögensnachteil erwachsen lassen? Soll die gesetzliche Fassung, die Kündigung darf nur für den nächsten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist, „bedeuten“: für den sie objektiv möglich ist? Wenn z. B. ein Beamter am 3. April um 8 Uhr abends die amtliche Mitteilung von seiner Versetzung erhält, so müsste er noch telegraphisch an diesem Abend kündigen, wenn er nicht Gefahr laufen will, überhaupt des vorzeitigen Kündigungsrechts für diesen Mietvertrag verlustig zu gehen. Oder ist die Fassung des Gesetzes so auszulegen, dass die Kündigung zu dem nächsten Termin zu erfolgen hat, für den der Beamte bei normaler Würdigung der Sachlage als verständiger Hausvater und geschäftskundiger Mann die Kündigung dem Hauswirt zugehen lassen kann.

Nach meinem Erachten muss man dieser zweiten Ansicht beitreten. Wenn in dem § 275 BGB. bei Schuldverhältnissen der Schuldner von seiner Leistung nicht nur dann befreit wird, wenn die Leistung objektiv unmöglich wird, sondern auch dann, wenn der Schuldner hierzu subjektiv ohne eigenes Verschulden unvermögend wird, so weist das darauf hin, dass

[1]) So auch *Blunck* a. a. O., S. 11.

der Gesetzgeber in gewissen Fällen die subjektive Unmöglichkeit der objektiven gleichstellt.

Wenn nun in dem vorliegenden Fall zwischen zwei Tatsachen, der amtlichen Mitteilung der Versetzung und der Wohnungskündigung, eine für den Betreffenden wichtige wirtschaftliche Entscheidung vorzunehmen ist, so muss dem Betreffenden auch eine gewisse Frist hierzu gewährt werden, wie das Gesetz dies bei ähnlicher Sachlage — so bei der Vertragsannahme unter Abwesenden (§ 147, Abs. II) — tut. Denselben Standpunkt nehmen ein *Planck,*[1]) *Mittelstein,*[2]) *Goldmann-Lilienthal,*[3]) *Niendorff,*[4]) *Oertmann*[5]) und *Ermann.*[6])

Ermann, der wie die anderen zitierten Autoren, diese Frage in Anlehnung an § 569 BGB. bespricht, führt aus, dass es im Fall des Todes des Mieters den Erben oft unmöglich ist, zumal wenn einige Erben nicht an Ort und Stelle sind, sich darüber schlüssig zu werden, ob sie die Wohnung ihres verstorbenen Erblassers kündigen wollen oder nicht. Wenn nun auch in dem Falle des Todes des Mieters die Sachlage noch mehr die oben ausgeführte Berücksichtigung fordert, so muss auch der Fall der Versetzung und die damit zusammenhängende Wohnungskündigung unter Berücksichtigung der Sachlage und unter Würdigung der persönlichen Umstände beurteilt werden.

IIIa. Zu welchem Zeitpunkt darf die Kündigung erfolgen?
Damit im Zusammenhang die Mietzinsvergütung.

Die Kündigung hat also zu erfolgen an dem nächsten Quartalsanfang innerhalb der ersten drei Werktage, sofern dem Beamten die Kündigung in diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Sachlage subjektiv möglich war, und zwar zum Schluss dieses Quartals.

Ist der Mietzins nach Monaten oder für noch kürzere Zeit bemessen, so hat die Versetzung des Beamten keinen Einfluss auf die Kündigung, da die in diesem Fall eingreifende gesetzliche Kündigungsfrist kürzer ist als die gesetzliche bei vorzeitiger Kündigung. Absatz 4 des § 565 weist im Falle des vorzeitigen Kündigungsrechts bei Grundstücken nur auf

---

[1]) Komm. zum BGB § 569, Anm. 4.
[2]) *Mittelstein* a. a. O. § 72, Nr. 4, S. 344.
[3]) *Goldmann-Lilienthal* a. a. O. S. 579.
[4]) *Niendorff* a. a. O. S. 310.
[5]) Komm. zum BGB. § 569, Anm. 1 b.
[6]) Zur Kündigung der Miete bei Tod usw. (DJZ. 1904, S. 683). Anderer Ansicht *Staudinger,* Komm. zum BGB. § 569, I., 3.

Satz 1 Absatz 2 hin. Die von *Fränkel*[1]) vertretene Ansicht, dass auch halbmonatliche Kündigung im Falle monatlicher Mietzinszahlung zulässig ist, ist als dem Gesetz zuwider verfehlt.

Im logischen Zusammenhang mit diesem Beamtenkündigungsrecht steht die Verpflichtung des Staats, den Beamten im Falle der Versetzung eine Mietentschädigung zu gewähren.

§ 13 der Verordnung, betreffend die Tagegelder, Fuhrkosten und Umzugskosten der Reichsbeamten, vom 25. Juni 1901 bestimmt im Absatz 3 und 4: „Ausserdem ist den Beamten der Mietzins zu vergüten, welchen der versetzte Beamte für die Wohnung an seinem bisherigen Aufenthaltsort auf die Zeit von dem Verlassen des letzteren bis zu dem Zeitpunkt hat aufwenden müssen, mit welchem die Auflösung des Mietverhältnisses möglich wurde. Die Vergütung darf jedoch längstens für einen neunmonatlichen Zeitraum gewährt werden."

Ob der Gesetzgeber mit dem § 570 lediglich bezweckte, den Beamten die Möglichkeit zu geben, ihren Mietvertrag zu lösen, um ihnen durch eine Versetzung keinen unbilligen Vermögensnachteil zuzufügen, oder ob der Gesetzgeber auch dabei das Interesse des Staates, der sich laut der oben zitierten Verordnung zum Ersatz der doppelt aufgewendeten Miete verpflichtet hat, im Auge gehabt hat, lässt sich aus den Motiven und den Beratungen zur zweiten Lesung nicht mit Bestimmtheit entnehmen. Tatsächlich stehen diese beiden gesetzlichen Bestimmungen insofern im Zusammenhang, als dem Beamten nur der Mietzins ersetzt werden soll, den er von dem Verlassen des bisherigen Aufenthaltsorts bis zu dem Zeitpunkt hat aufwenden müssen, mit welchem die Auflösung des Mietverhältnisses möglich wurde.

Die Beamten sind also verpflichtet, im Falle der Versetzung so frühzeitig wie möglich unter Ausnutzung des ihnen zustehenden Privilegiums aus § 570 zu kündigen, andernfalls sie eines weitergehenden Ersatzanspruches für doppelt aufgewandte Miete an den Staat verlustig gehen.

Wie nun, wenn in dem Mietvertrag vertraglich die Befugnis, nach § 570 zu kündigen, ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, teilweise insofern, als eine Kündigung nur zum 1. April und 1. Oktober zulässig sein soll? Ist der Staat in einem solchem Falle verpflichtet, dem Beamten den gesamten vermögensrechtlichen Nachteil zu ersetzen, der ihm durch die doppelt aufgewandte Mietzinszahlung entstanden ist, oder muss der Beamte die infolge der vertraglichen Ausschliessung der vorzeitigen Kündigungsbefugnis entstandenen Mehrkosten allein tragen?

[1]) Das Miet- und Pachtrecht, § 17, S. 69.

Die Beantwortung dieser Frage hängt in erster Linie davon ab, ob eine vertragliche Ausschliessung der Kündigungsbefugnis des § 570 überhaupt zulässig ist, das heisst, ob der § 570 dispositiven Charakter hat, oder lex cogens ist. Nach meinem Dafürhalten trifft das erstere zu, denn wenn der Gesetzgeber[1]) gerade in der Erwägung, dass es dem Beamten schwer fallen würde, eine geeignete Wohnung zu finden, falls eine vertragliche Ausschliessung gesetzlich für unzulässig erklärt würde, einen dahingehenden Zusatz gestrichen hat, so sollte dem § 570 der dispositive Charakter belassen bleiben.

Wenn dennoch ein Beamter unter dem Druck der Verhältnisse sich eine derartige Ausschliessung des Beamtenkündigungsrechts hat gefallen lassen müssen, so ist es nicht ersichtlich, warum der Staat in einem solchen Fall ihm nicht auch den ganzen Mietzins ersetzen soll.

Wenn ein Beamter jedoch in fahrlässiger Weise seine Rechte nicht gewahrt hat, in dem Glauben, dass der Staat für jede von ihm verauslagte Miete im Falle einer Versetzung aufkommen müsste, so muss nach meinem Dafürhalten der Beamte allein den Schaden tragen.[2])

IIIb. Ist eine Kündigung zu Beginn des Mietverhältnisses zulässig?

Es kann nun vorkommen, dass ein Beamter, der ein Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt eingegangen ist, bereits vier Monate vor Beginn dieses Mietverhältnisses in eine andere Stadt versetzt wird.

Steht ihm in einem solchen Falle das Recht zu, das noch nicht begonnene Mietverhältnis zum Zeitpunkt seines Beginns zu kündigen?

In der Literatur sind hierüber zwei Ansichten vertreten, die eine von *Fürst*[3]) spricht sich dafür, die andere von *Salinger*[4]) und *Hartwig*[5]) dagegen aus.

Fürst ist der Ansicht, der § 565 behandele lediglich die Dauer der Kündigungsfrist und folgert hieraus, dass man, sobald man einen Mietvertrag eingegangen sei, diesen ebensogut zu seinem Beginn kündigen könne wie während der Dauer desselben, sofern nur die gesetzliche Kündigungsfrist gewahrt

---

[1]) Vgl. Protokolle zur zweiten Lesung, S. 227.

[2]) Derselben Ansicht ist auch *Blunck* a. a. O., § 4; vgl. hierüber *Winter* (im Recht 1904, S. 547).

[3]) *Fürst,* Recht 1905, S. 589.

[4]) *Salinger,* DJZ. 1904, S. 595.

[5]) *Hartwig,* Recht 1905, S. 641.

sei. Die Kündigungsfristen bezweckten lediglich, beiden Teilen die vereinbarte oder gesetzliche Frist zur anderweitigen Verwertung der Mietsache zu gewähren. Dem tritt *Hartwig* entgegen mit der Begründung, dass *Fürst* irrtümlicherweise die Begriffe Mietvertrag und Mietverhältnis identifiziere.

Wenn jemand beispielsweise am 1. Juli einen Mietvertrag zum 1. Oktober des Jahres abschliesse, so beginne das Mietverhältnis erst am 1. Oktober, vorher bestünden zwischen den Parteien nur vertragliche Vereinbarungen, dahingehend, dass zwischen ihnen ein Mietverhältnis zu einem späteren Zeitpunkte beginnen soll. Der § 565 setze aber nur die Kündigungsfristen fest für ein bereits begonnenes Mietverhältnis; es heisse im § 564, jeder könne das Mietverhältnis (nicht den Mietvertrag) nach den Vorschriften des § 565 kündigen. Auch *Salinger* teilt die Ansicht, dass man ein erst beginnendes Mietverhältnis zum Zeitpunkt seines Beginnes nicht kündigen könne. Denn kündigen könne man nur ein einmal begonnenes Mietverhältnis. Wollte man ein vertraglich abgeschlossenes Mietverhältnis, also einen Mietvertrag, zum Zeitpunkt seines Beginns bereits aufheben, so wäre dies keine Kündigung im rechtlichen Sinne, sondern ein Zurücktreten vom Vertrage.

Diesen Ausführungen *Hartwigs* und *Salingers*[1]) muss man nach meinem Erachten ohne Bedenken beitreten, denn es ist unzweifelhaft, dass von einer Kündigung eines Rechtsverhältnisses erst dann die Rede sein kann, wenn es begonnen hat. Kündigung heisst Auflösung eines bereits begonnenen Rechtsverhältnisses.

Die praktischen Folgerungen, die sich aus dem Standpunkt *Fürst's* ergeben, beweisen die Richtigkeit der gegenteiligen Meinung.

Wenn ein Student sich beispielsweise am 1. Oktober zum 1. November in einer Universitätsstadt ein Zimmer mit monatlicher Mietzinszahlung, also 14tägiger Kündigung mietet, so wäre er berechtigt, ohne jeden Grund am 15. Oktober zum 1. November zu kündigen, und der Vermieter hätte 14 Tage das an den Studenten bereits vermietete Zimmer vielleicht zu einer Zeit, wo er es gut anderweitig hätte vermieten können, ohne jeden Entgelt freigehalten.

Die rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten sind vor dem Beginn des Mietverhältnisses andere wie während seiner Dauer. Erst während der Dauer des Mietverhältnisses stehen sich Leistung und Gegenleistung einander gegenüber

[1]) Vgl. ebenso *Blunck* a. a. O., S. 8

und erst dieses Rechtsverhältnis kann von beiden Seiten mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Wenn ein Beamter demnach ein Vierteljahr vor Beginn eines neuen Mietverhältnisses versetzt wird, kann er es zum Ablauf des ersten Vierteljahrs nach Beginn desselben kündigen.

Eine solche Kündigung ist auch dann zulässig, wenn die Versetzung mehr als ein Vierteljahr vor dem Beginn des Mietverhältnisses stattgefunden hat. Es widerspricht dies dann nicht der gesetzlichen Bestimmung, dass die Kündigung nur zum ersten Termin erfolgen darf, zu dem sie zulässig ist. Denn wenn auch ein früherer Termin zeitlich zulässig gewesen wäre, so doch unter den vorliegenden Umständen nicht tatsächlich und infolgedessen muss der nächstfolgende Termin zur Kündigung zulässig sein.

IIIc. Bleibt die Kündigung zu Recht bestehen, wenn die Versetzung zurückgenommen wird?

Sollte die an einen Beamten ergangene Versetzungsorder aus irgend welchen Gründen zurückgenommen werden, nachdem der Beamte bereits seinem Hauswirt gekündigt hat, so berechtigt dies den Beamten nicht, die Kündigung zurückzunehmen. [1]) Die Kündigung ist eine selbständige Rechtshandlung zwischen Mieter und Vermieter und wenn auch das Motiv zur Kündigung ein irriges war, so hat dieser Irrtum im Motiv auch in diesem Fall, wo das Motiv nach dem Gesetz eine besondere Berücksichtigung findet, nämlich das Recht zur vorzeitigen Kündigung, auf die Wirksamkeit der Rechtshandlung keinen Einfluss.

Ob und wieweit ein Beamter den ihm infolge der Zurücknahme der Versetzung entstandenen Schaden vom Staate ersetzt verlangen kann, ist eine andere, hier nicht näher zu erörternde Frage.

Nach meinem Erachten ist diese Frage aus der Natur des Beamtendienstverhältnisses heraus bejahend zu beantworten. Denn mag man das Beamtendienstverhältnis als ein rein öffentlich-rechtliches[2]) oder rein privatrechtliches oder als gemischt öffentlich-rechtlich-privatrechtliches [3]) ansehen, entweder ist dem Beamten in einem solchen Falle der ihm aus der Zurücknahme einer Versetzung erwachsene Schaden in analoger Anwendung der oben zitierten Verordnung über den Ersatz

---

[1]) So auch *Planck,* Komm. zum BGB. § 570, Anm. 3a, ebenso *Blunck* a. a. O., § 2, S. 9 und 10.

[2]) *Laband,* Staatsrecht a. a. O., Bd. I, S. 383.

[3]) *Rehn, Hirth's* Annalen 1885, S. 65.

doppelt verauslagter Miete zu ersetzen oder er ist ihm zu erstatten nach dem dem Privatrecht zugrunde liegenden Rechtsgedanken, dass der Dienstherr dem Dienstverpflichteten den Schaden zu ersetzen hat, den dieser lediglich bei Befolgung der Anordnungen seines Dienstherrn erlitten hat.[1])

IV. Welche Räume darf der Beamte kündigen?

Die Beamten sind im Falle einer Versetzung nicht bloss berechtigt, ihre Wohnung, die sie mit ihrer Familie bezogen haben, zu kündigen, sondern das Gesetz sagt, „die Räume", die sie für sich oder ihre Familie an dem bisherigen Garnison- oder Wohnort gemietet hatten. Im ersten Entwurf § 527 [2]) sollte den Beamten nur ein Kündigungsrecht zugesprochen werden in Ansehung ihrer Wohnung, in der zweiten Lesung ist der Ausdruck Wohnung ersetzt worden durch den Ausdruck Räume, um hiermit alle diejenigen Räumlichkeiten mitzuumfassen, die man nicht gerade als Wohnung bezeichnet, die aber doch dem Hausstand des Beamten in irgendeiner Weise nutzbar sind.

Von dem Kündigungsrecht sind also inbegriffen alle diejenigen Räumlichkeiten, die der Beamte zum Wohnen oder zur Unterbringung zum Hausstand gehöriger Tiere oder Geräte (Ställe, Schuppen) oder zu einer besonders gearteten Arbeit nötig gehabt hat (Atelier, Laboratorium).

Von dem Kündigungsrecht nicht inbegriffen sind dagegen solche Wohnungen, die er neben seiner Wohnung am Wohnort vielleicht zum zeitweiligen Aufenthalt gemietet hat. So hat der in Berlin amtierende und dort wohnhafte Beamte nicht das vorzeitige Kündigungsrecht an seiner in Potsdam gelegenen Sommerwohnung. [3])

Wenn die nahen Angehörigen eines Beamten vielleicht in demselben Hause wie dieser eine Wohnung gemietet haben, um mit ihm in dem regsten Verkehr zu bleiben, so erstreckt sich das Kündigungsrecht des Beamten nicht auf ihre Wohnung, obwohl sie kein Interesse mehr haben, ihre Wohnung beizubehalten. Anders liegt der Fall, wenn der Beamte selbst seinen unterhaltsbedürftigen nahen Angehörigen in demselben Hause eine Wohnung gemietet hat und wenn durch das Zusammenwohnen ermöglicht werden soll, dass sie einen gemeinsamen Hausstand führen. In diesem Fall wird man unter Räumen nicht nur die einheitlich geschlossene Wohnung aufzufassen haben.

---

[1]) Dieser Rechtsgedanke ist beispielsweise auch vertreten in der Entscheidung des Reichsg. vom 21. Januar 1908, DJZ. 1908, S. 482.

[2]) Siehe oben S 5.

[3]) Vgl. auch *Planck*, Komm. zum BGB. § 570, Anm. 4a. — *Hagen* a. a. O. S. 407. — *Goldmann-Lilienthal* a. a. O. § 160, Nr. 27.

§ 7.

Haben diejenigen, die bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht Beamte waren, auch das vorzeitige Kündigungsrecht?

Eine weitere Streitfrage, die bei Besprechung von § 570 vielfach zur Erörterung Anlass gegeben hat, ist die, ob einem Beamten auch dann das gesetzliche Kündigungsrecht zusteht, wenn er bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht Beamter war, sondern es erst im Laufe des Mietverhältnisses geworden ist.

Da einerseits für den Vermieter ein rechtliches Interesse vorliegt, zu wissen, ob die betreffende Person, mit der er einen Mietvertrag abschliesst, Beamter ist, da ihm in diesem Falle aus dessen Versetzung Nachteile erwachsen können, und da andererseits dem Mieter, der bei Abschluss des Vertrages noch nicht Beamter war, es jedoch während der Dauer des Mietverhältnisses geworden ist, daran gelegen sein muss, zu wissen, ob auch ihm im Falle der Versetzung das Kündigungsrecht aus § 570 zusteht, so ist die Beantwortung dieser Frage von praktischer Bedeutung.

Die Zweifel gründen sich zunächst auf die bestrittene Frage, ob der § 570 zwingenden oder dispositiven Charakter hat. Der Ansicht *v. Keysner*[1]) und *Dernburg*[2]), dass der § 570 zwingenden Charakter habe, stehen die von *Mittelstein*[3]), *Fränkel*[4]), *Oertmann*[5]) und *Hagen*[6]), die dem § 570 dispositiven Charakter zuschreiben, entgegen. Nach meinem Erachten hat der § 570 dispositiven Charakter, wie dies die Protokolle zur zweiten Lesung mit Bestimmtheit erkennen lassen. Der Gesetzgeber hat mit Rücksicht darauf, dass es einen zu weit gehenden Eingriff in die privaten Rechtsbeziehungen bedeuten würde, den Antrag, dem § 570 zwingenden Charakter zu geben, zurückgewiesen. Hieraus ist mit Bestimmtheit zu entnehmen, dass der § 570 dispositiven Charakter haben sollte.[7]) Diese Ansicht wird man auch entgegen der Meinung *v. Keysner,* der den zwingenden Charakter des § 570 aus dem Zusammenhang dieser Vorschrift mit dem öffentlichen Recht herleiten

---

[1]) *v. Keysner,* Recht 1903, S. 224.
[2]) *Dernburg,* a. a. O., S. 217, Anm. 13.
[3]) *Mittelstein,* a. a. O., S. 242.
[4]) *Fränkel,* a. a. O., S. 69.
[5]) *Oertmann,* Komm. zum BGB., § 570, Anm. 8.
[6]) *Hagen,* a. a. O., S. 408.
[7]) Protokolle aus der zweiten Lesung (oben S. 6).

will, angesichts dieser klar und unzweideutig ausgedrückten Meinung des Gesetzgebers aufrecht erhalten können.

Zu der Frage, ob einem Beamten, der bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht Beamter war, das Kündigungsrecht nach § 570 zusteht, hat die Literatur in Anlehnung an eine Reichsgerichts-Entscheidung (R. E. Bd. 56, S. 121) Stellung genommen. Der dieser Entscheidung zugrunde liegende Fall handelt nicht über die Frage des § 570, sondern darüber, ob einem geschiedenen Ehegatten, der sich vertragsmässig dem anderen gegenüber zu einer Rentenleistung in bestimmter Höhe verpflichtet hatte, infolge seiner Wiederverheiratung der vertragsmässigen Verpflichtung gegenüber die Vergünstigung des § 1579 Abs. 1 Satz 2 für sich in Anspruch nehmen kann. Diese Frage ist dahin entschieden worden: „Die Rechtsnorm des § 1579 Abs. 1 Satz 2 lasse sich nur als eine dispositive auffassen, welche die aus dem notariellen Vertrage vom 13. April 1901 entspringende Unterhaltspflicht des Klägers gegenüber der Beklagten infolge seiner Wiederverheiratung ebenso wenig aufhebe, wie dies z. B. bei einem Mietverhältnis der § 570 in Ansehung einer vertraglich vereinbarten längeren Kündigungsfrist tue, wenn nachträglich der Mieter in den Stand als Militärperson, Beamter eintrete."

Dieser Reichsgerichts-Entscheidung folgend, haben nun Kommentare und Lehrbücher ohne nähere Prüfung der Streitfrage denselben Standpunkt eingenommen, so z. B. *Kober*[1]) *Cosack*[2]), *Mittelstein*[3]) und *Goldmann-Lilienthal*,[4]) letzterer mit der Begründung, dass man einem Vermieter nicht zumuten könne, sich von seiten des Mieters eine Kündigung aus § 570 gefallen zu lassen, wenn er den Vertrag mit einem Privaten abgeschlossen habe, und dieser erst im Laufe des Mietverhältnisses Beamter geworden wäre.[5])

Endlich hat sich auch *Blunck*[6]) zu diesem Standpunkt bekannt. Er folgert aus dem dispositiven Charakter des § 570, dass der Gesetzgeber dem Vermieter das Recht habe einräumen wollen, das vorzeitige Kündigungsrecht vertraglich auszuschliessen. Diese Berechtigung sei für den Vermieter aber dann wertlos, wenn er infolge des Umstandes, dass der Mieter beim Abschluss des Mietvertrages noch nicht Beamter war, an die Möglichkeit, dies Recht auszuüben, nicht hat denken können.

---

[1]) *Staudinger*, Komm. § 570, Anm. 5.
[2]) *Cosack*, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I, S. 489.
[3]) *Mittelstein*, a. a. O., S. 240.
[4]) *Goldmann-Lilienthal*, a. a. O., Bd. I, S. 580.
[5]) Ebenso *Franke*, Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. II, S. 478.
[6]) *Blunck*, a. a. O., S. 13.

Eine Anlehnung an die Reichsgerichts-Entscheidung ist schon aus dem Grunde verfehlt, weil der Fall des § 570 nur beispielsweise als Parallele herangezogen worden ist, so dass, wenn ein anderer Senat den Fall des § 570 anders entscheiden würde, es daraufhin nicht zu einer Plenarentscheidung kommen würde.

Den entgegengesetzten Standpunkt, dass das Kündigungsrecht aus § 570 allen Beamten zustände, gleichgültig, ob sie schon bei Beginn des Mietverhältnisses Beamter gewesen sind oder nicht, vertritt *Dennler.*[1]) Nach seiner Meinung ist das Privileg aus § 570 BGB. lediglich im Interesse der Beamten, somit mittelbar auch im Interesse des Staats gegeben. Demnach muss es allen Beamten zustehen, gleichgültig, wann sie diese Eigenschaft erworben haben.

Neuerdings hat nun das Kammergericht in einer Entscheidung vom 2. Juni 1906[2]) denselben Standpunkt eingenommen. Das Kammergericht ist hierbei teils von den nämlichen Erwägungen ausgegangen wie *Dennler,* teils stützte es sein Ergebnis darauf, dass der § 570 eine Ergänzungsregel darstelle und als solcher auch dann zur Anwendung komme, wenn die Parteien beim Abschluss des Vertrages die Möglichkeit nicht ins Auge gefasst hatten, dass die Voraussetzung für die Kündigungsbefugnis aus § 570 jemals in der Person des Mieters eintreten könne.

Nach meinem Dafürhalten muss man sich dieser Ansicht anschliessen. In erster Linie spricht hierfür der Wortlaut des Gesetzes: Beamte können im Falle der Versetzung nach der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, d. h. derjenige, an den die Veranlassung tritt, seine Wohnung aufgeben zu müssen, weil er als Beamter einer Versetzungsorder nach einem anderen Ort Folge leisten muss, hat das gesetzliche Kündigungsrecht. Dies Gesetz lehnt sich, wie oben[3]) ausgeführt ist, an die analoge Bestimmung des preussischen Landrechts an.

Wenn nun allen diesen Personen bei Berücksichtigung jedweder Umstände, sofern sie sie veranlassen, ihre Wohnung aufzugeben, ein vorzeitiges Kündigungsrecht zugesprochen wird, so wollte das Bürgerliche Gesetzbuch, das das vorzeitige Kündigungsrecht nur auf Beamte für den Fall ihrer Versetzung beschränkt, es auch auf alle Beamte, gleichgültig ob sie es bei Abschluss des Vertrages gewesen waren oder nicht, angewandt wissen.

---

[1]) Zeitschrift für Rechtspflege in Bayern, Bd. III, S. 127.

[2]) *Seuffert,* Blätter für Rechtsanwendung, Bd. 71, S. 576.

[3]) Vgl. oben S. 5.

Nicht nur diese vom Gesetzgeber gewollte Anlehnung an das preussische Landrecht, sondern auch die bei der Gesetzgebung gepflogenen Beratungen führen zu diesem Ergebnis.

In der Kommissionsberatung wurde die Streichung des innerlich nicht gerechtfertigten Sonderrechts beantragt. Von anderer Seite wurde diese Vorschrift dringend befürwortet. Jedem Vermieter sei es bekannt, dass bei Militärs usw. eine Versetzung nicht unwahrscheinlich sei. In der Regel würde daher im Vertrage auch ein Kündigungsrecht für diesen Fall vorgesehen und der § 570 wolle nur das versehentliche Unterlassen eines solchen Vorbehalts unschädlich machen, somit dasjenige als vermeintlich gewollt hinstellen, was der regelmässigen Willensmeinung der Parteien entspräche (Kommissionsbericht 73).

Da der Reichstag gegen Erlass des Gesetzes keinen Widerspruch erhoben hat, so ist hierin die Einwilligung in die Gründe der Kommission zu erblicken. Aus diesem Kommissionsberichte geht hervor, dass der § 570, wie das Kammergericht in seiner oben zitierten Entscheidung ausspricht, als eine Ergänzungsregel aufgefasst werden soll. Folgerichtig löst sich die Frage, ob die Kündigungsbefugnis aus § 570 auch denjenigen zustehen soll, die erst im Laufe des Mietverhältnisses Beamte geworden sind, dahin auf, ob eine Ergänzungsregel wie der § 570 auch dann Anwendung findet, wenn die Parteien bei Abschluss des Vertrages an sie nicht gedacht haben.

Da nun die Ergänzungsregeln gerade zu dem Zweck von dem Gesetzgeber geschaffen werden, um etwaige Lücken in einem Vertrage auszufüllen, so greift der § 570 als Ergänzungsregel auch dann ein, wenn die Parteien an die Möglichkeit, dass er in dem vorliegenden Vertragsverhältnis eintreten könne, deshalb nicht gedacht haben, weil der Mieter damals noch nicht Beamter war.

In diesem Punkte liegt auch, wie die Gründe der Kammergerichts-Entscheidung ausführen, der Unterschied zwischen dem in der oben zitierten Reichsgerichts-Entscheidung behandelten Streitfalle und der hier vorliegenden Streitfrage. In dem einen haben zwei Parteien durch notariellen Vertrag erschöpfend ihre vermögensrechtlichen Beziehungen geregelt, und somit vertraglich im Gesetz gegebene Ergänzungsregeln ausgeschlossen, während beim Mietvertragsschlusse die Parteien die Rechtsverhältnisse nicht erschöpfend geregelt haben, so dass etwaige Ergänzungsregeln trotzdem Platz greifen. Insofern ist auch die in der Reichsgerichts-Entscheidung gezogene Parallele verfehlt.

Nach meinem Dafürhalten entspricht dies Ergebnis auch dem sozialen Zweck und den öffentlich-rechtlichen Beweggründen, die diesem Gesetze zugrunde liegen. Diese liegen aber ebenso für denjenigen vor, der bereits bei Beginn des Mietverhältnisses Beamter war, als bei jenem, der diese Eigenschaft erst im Laufe des Mietverhältnisses erwirbt.. Dagegen tritt meines Erachtens — entgegen der oben zitierten Ansicht von *Blunck* — das Interesse des Vermieters, dem dadurch ein Nachteil erwachsen könnte, zurück; es bleibt diesem immer die Möglichkeit offen, die Befugnis, nach § 570 BGB. zu kündigen, ein für allemal im Mietvertrage auszuschliessen. Erwirbt dann später einer seiner Mieter die Eigenschaft als Beamter, so kann dies dem Vermieter nicht zum Nachteile gereichen.

Somit wird man aus sozialen und öffentlich-rechtlichen Gründen aus der Entstehungsgeschichte des § 570 und auch aus seiner Stellung im Rechtssystem der Ansicht beitreten müssen, dass einem Beamten das Privileg, nach § 570 zu kündigen, auch dann zusteht, wenn er beim Abschluss des Vertrages noch nicht Beamter war.

Zu erwähnen ist auch der Fall, dass ein Beamter dem Vermieter verschwiegen hat, dass er Beamter sei. Liegt in diesem Verschweigen eine arglistige Täuschung, die den anderen Teil zur Anfechtung des Vertrages berechtigt?

Es wird darauf ankommen, ob die Tatsache der Beamteneigenschaft des Mieters zu den Essentialien des Vertrages gehört. Für den Regelfall wird dieses zu verneinen sein, denn zu diesem gehören bei einem Mietvertrage die Bestimmung der Mietsache, der Umfang derselben, die Zeit der Gebrauchsüberlassung und die Bestimmung des Mietzinses. Wenn nun auch die Eigenschaft des Mieters als Beamter auf die Zeit der Gebrauchsüberlassung einen Einfluss im Falle einer etwa eintretenden Versetzung ausüben kann, so wird das Verschweigen dieses Umstandes den anderen Teil nur dann zur Anfechtung berechtigen, wenn der Mieter wusste oder wissen musste, dass dem Vermieter daran gelegen war, zu wissen, ob er Beamter sei oder nicht.

In diesem Falle würde in dem Verschweigen der Beamteneigenschaft eine arglistige Täuschung liegen, und der Vermieter wäre zur Anfechtung des Vertrages gemäss § 123 BGB. berechtigt, andernfalls nicht[1]).

---

[1]) So auch *Mittelstein* a. a. O., § 24 Nr. 4

§ 8.

Erstreckt sich die Berechtigung zur vorzeitigen Kündigung auch auf die Ehefrau, wenn sie den Mietvertrag mit unterschrieben hat?

I. Wenn beide Eheleute gemeinsam kündigen?

Es kommt öfters vor, dass nicht nur der Ehemann, sondern die Ehefrau den Mietvertrag mit unterzeichnet hat.

Wenn nun der Ehemann als Beamter im Falle seiner Versetzung von seinem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch machen will, so wendet der Hauswirt wohl zuweilen ein, dass wohl er als Beamter den Vertrag kündigen könne, dass jedoch seine Ehefrau weiter an den Vertrag gebunden wäre.

Es ist daher von rechtlichem Interesse zu untersuchen, ob in einem solchen Fall die Ehefrau weiter an den Vertrag gebunden bleibt, und des weiteren, ob eine Kündigung gemeinsam von beiden Eheleuten erfolgen muss, oder ob die Kündigung des Ehemanns allein genügt, und ob die Ehefrau hierzu ihre Genehmigung geben muss.

Wenn zwei Personen, beispielsweise Brüder, von denen einer Beamter ist, gemeinsam einen Mietvertrag mit einem Hauswirt abschliessen, so haften sie für den Mietzins gemäss § 427 BGB. als Gesamtschuldner und sind zum Gebrauch der Mietsache gemäss § 428 als Gesamtgläubiger berechtigt; d. h. jeder von ihnen ist dem Hauswirt gegenüber berechtigt, die Ueberlassung der ganzen Wohnung zu verlangen, ist auf der anderen Seite diesem gegenüber verpflichtet, den ganzen Mietzins zu zahlen.

Soweit die beiden Brüder hinsichtlich der Mietzinsschuld Gesamtschuldner sind, wirkt die Erfüllung von seiten eines der beiden Brüder, desgleichen die Leistung an Erfüllungstatt, die Hinterlegung und die Aufrechnung und auch der Erlass gemäss §§ 422, 423 zugleich für den anderen Bruder. Ebenso wird ein Annahmeverzug des Hauswirts als Gläubiger gegenüber einem der Brüder seine Wirkung auch zugleich auf den anderen Bruder erstrecken (§ 424).

Hinsichtlich der Verpflichtung des Hauswirts als Schuldner den Brüdern gegenüber, als Gesamtgläubiger, auf Ueberlassung der Mietsache würde nur der Verzug eines Bruders bei Annahme der Mietsache seine Wirkung auch auf den anderen Bruder erstrecken (§ 429). Alle anderen Tatsachen in der Person eines der Gesamtschuldner oder Gesamtgläubiger, sei

es in dem Rechtsverhältnis der Mietschuld oder dem der Ueberlassung der Mietsache, wirken nur für und gegen den, in dessen Person sie eintreffen (§§ 425 und 429 Abs. 3.)

Hierher gehören insbesondere die Kündigung, der Verzug, soweit er, wie oben erwähnt, nicht gegen beide Mitverpflichtete wirkt, das Verschulden, Unmöglichkeit der Leistung in der Person eines Gesamtschuldners, die Verjährung, deren Unterbrechung und Hemmung, die Vereinigung der Forderung und Schuld und das rechtskräftige Urteil.

Wenn also beispielsweise derjenige von den gemeinsam mietenden Brüdern, der Beamter ist, an einen anderen Ort versetzt wird, so würde diese Tatsache nur für ihn wirken, er allein wäre berechtigt, gemäss § 570 das Beamtenkündigungsrecht für sich auszuüben. Sein Bruder wäre in diesem Falle weiter an den Vertrag gebunden.

Anders liegt der Fall, wenn Eheleute gemeinsam einen Mietvertrag mit einem Dritten abschliessen.

Schon das Partikularrecht hatte diesen Fall besonders geregelt und der Mitunterschrift der Ehefrau eine andere rechtliche Bedeutung gegeben, als der irgendeiner anderen Person, die nicht durch dieses familienrechtliche Band mit dem anderen Mitverpflichteten verbunden ist. Laut ALR. I. 21, §§ 372 und 374 soll die mitunterschriebene Ehefrau im Falle des Todes ihres Ehemanns aus dem Vertrage entlassen werden, insofern ihr hieraus besondere Nachteile erwachsen.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat einen solchen Unterschied zwischen gemeinsamem Abschluss eines Vertrages und blosser Mitunterschrift nicht aufrecht erhalten.

Der konkrete Fall muss demnach ergeben, ob ein mit Eheleuten gemeinsam geschlossener Mietvertrag anders auszulegen ist, wie ein anderer gemeinsamer Mietvertrag.

Die Literatur vertritt überwiegend die Ansicht, dass in einem von Eheleuten gemeinsam geschlossenen Vertrag ein Gesamtschuldnerverhältnis zu erblicken ist, dass jedoch im Falle der Versetzung des Ehemannes auch die Ehefrau zur Kündigung berechtigt ist. [1])

Den entgegengesetzten Standpunkt vertritt *v. Keysner,*[2]) mit der Begründung, dass ein Hauswirt gerade mit der Absicht mit beiden Eheleuten einen Mietvertrag abschliesst, um im Falle des Beamtenkündigungsrechts des Mannes die Ehefrau weiter an den Vertrag gebunden zu halten.

---

[1]) Vgl. *Staudinger,* Komm. zum BGB. § 570, II., 4. — *Niendorff* a. a. O., S. 304. — *Hagen* a. a. O., S. 381.

[2]) *v. Keysner* a. a. O., Recht 1903, S. 225.

Auf demselben Standpunkt steht *Winter,*[1]) der die Ansicht vertritt, dass eine Ehefrau im Falle, dass sie den Mietvertrag mitunterschrieben habe, beim Tode wie bei der Versetzung ihres Ehemannes weiter an den Vertrag gebunden sei, denn sie hätte wissen müssen, dass sie sich durch die Mitunterschrift mitverpflichten würde. Wenn sie sich lediglich als Bürgin für die Mietschuld hätte verpflichten wollen, so hätte sie dies besonders hinzufügen müssen. Endlich hat sich auch *Blunck*[2]) zu dieser Ansicht bekannt, indem er sich teils auf die nämlichen Erwägungen stützt, wie *v. Keysner* und *Winter* und hierzu noch folgende Begründung hinzufügt: Die Motive zum Bürgerlichen Gesetzbuch hätten für den analog aufzufassenden Fall des Todes des Mieters (§ 569 BGB.) der Ehefrau, die neben ihrem Ehemann den Mietvertrag mitunterschrieben habe, das Kündigungsrecht versagt; demnach dürfte die Ehefrau dies Recht auch nicht im Falle der Versetzung ausüben.

Oertmann[3]) hat die juristische Konstruktion eines von Eheleuten gemeinsam abgeschlossenen Mietvertrages in dreifacher Weise zu erklären versucht.

Die erste Konstruktionsmöglichkeit wäre die, dass sich die Ehefrau lediglich für die Mietschuld ihres Ehemannes hat verbürgen wollen (§§ 765, 766 BGB.), dieses sei jedoch aus dem Grunde nicht wahrscheinlich, da der Mieter mit dem gemeinsamen Mietvertragsabschluss offenbar bezweckt, auch die eingebrachten Sachen der Ehefrau seinem Vermieterpfandrecht zu unterwerfen.

Eine zweite Möglichkeit juristischer Konstruktion ist nach *Oertmann* die, dass der Hauswirt mit der Ehefrau einen selbständigen Mietvertrag abschliessen will, aus dem sie, unabhängig von ihrem Ehemann, ebenso berechtigt und verpflichtet sei, wie dieser. Diese juristische Konstruktion entspräche jedoch weder dem mutmasslichen Interesse des Hauswirts, noch dem der Ehefrau. Dem Hauswirt wäre in einem solchen Fall die Möglichkeit genommen, beiden Eheleuten gleichzeitig zu kündigen, wenn ihm lediglich der Ehemann wegen Missbrauchs der Mietsache Veranlassung zur vorzeitigen Kündigung gebe. Andererseits wäre auch die Ehefrau an den Vertrag mit dem Hauswirt gebunden, wenn der Ehemann aus irgend welchen in seiner Person liegenden Gründen zur Kündigung berechtigt wäre.

Demnach kommt *Oertmann* zu dem Ergebnis, dass in der Mitunterschrift der Ehefrau unter den Mietvertrag bloss

[1]) *Winter,* Recht 1907, S. 817.
[2]) *Blunck* a. a. O., S. 14 ff.
[3]) *Oertmann,* DJZ. 1905, S. 1079.

eine accessorische Schuldübernahme für die Mietschuld des Ehemannes zu erblicken sei, wobei die Ehefrau gleichzeitig ihre eingebrachten Sachen dem Pfandrecht des Vermieters unterwerfe. Nach dem von dem Bürgerlichen Gesetzbuch vertretenen Prinzip der Vertragsfreiheit sei die Schliessung eines derartigen Vertrages möglich. Bei dieser Konstruktion würden die Interessen beider Parteien in richtiger Weise gewahrt. Falls die Voraussetzung des § 570 in der Person des Ehemanns vorliege, wirke die von ihm erfolgte Kündigung gleichzeitig für die Ehefrau mit, da sie nicht selbständig aus dem Vertrage berechtigt sei, ihr Recht zum Gebrauch der Mietsache nur aus der Zugehörigkeit zu ihrem Ehemann ableite.

Oertmann ist also zu diesem Ergebnisse gekommen, indem er aus dem vermeintlichen Sinne der Parteien die juristische Konstruktion herauszufinden sucht. Wenn man diese Methode als richtig anerkennt, so muss man dem von ihm gewonnenen Ergebnis beitreten. Es ist juristisch möglich und entspricht dem mutmasslichen Interesse beider Parteien. Es würde auch für den vorliegenden Fall die Lösung enthalten, die man für recht und billig hält, dass die Voraussetzung des § 570 in der Person des Ehemanns die Ehefrau gleichfalls zu kündigen berechtigt.

Es kann jedoch zweifelhaft erscheinen, ob es angängig ist, eine juristische Konstruktion eines Vertrages aus dem mutmasslichen Willen der Parteien herauszusuchen, da sich das Ergebnis nur auf Vermutungen stützt. Sollte man demnach dieser Methode nicht beistimmen, so wäre zu prüfen, ob man bei Annahme eines normalen gesamtschuldnerischen Vertrages zu demselben Ergebnis gelangt.

Wenn die Eheleute gemeinsam einen Mietvertrag abschliessen, so ergibt sich im Gegensatz zu einem anderen gemeinsamen Vertrage, aus ihm und dem Rechtsverhältnis der Eheleute zueinander insofern etwas anderes, als Eheleute im Fall der Auflösung ihres Mietvertrages aneinander gebunden sind. Die Ehefrau ist im Falle einer Versetzung ihres Ehemannes gesetzlich verpflichtet, diesem an den neuen Wohnsitz zu folgen (§ 1354 BGB).

Es wirken demnach auch andere Tatsachen in der Person des Ehemannes, als die in den §§ 422 bis 424 genannten, für den anderen Gesamtschuldner. Hierher gehört in erster Linie die Befugnis, nach § 570 BGB. zu kündigen.

Wenn die Voraussetzungen des § 570 in der Person des Ehemannes vorliegen, so wirken sie auch für die Ehefrau, da sich dies aus dem Wesen der Ehe ergibt. Die Rechtsverhältnisse und das Wesen der Ehe sind aber dem Vertrage

stillschweigend zugrunde gelegt worden, und beide Parteien sind sich dessen bewusst gewesen. Demnach treffen hier die Worte des § 425 zu: „Insoweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt."

Wenn der Hauswirt, wie dies *v. Keysner* annimmt, durch den gemeinsamen Mietabschluss mit beiden Eheleuten die Kündigungsbefugnis aus § 570 BGB. für die Ehefrau auszuschliessen bezweckt, so muss er dies mit Rücksicht auf die ihm wohlbekannte Meinung des anderen Vertragsteiles besonders ausbedingen. Ohne eine besondere Vertragsklausel einen solchen Vertrag in dieser Weise zu Ungunsten der Eheleute auszulegen, verstiesse wider Treu und Glauben.

Gerade die von *Winter* in seiner oben zitierten Abhandlung dargetane Begründung, dass die Ehefrau mit ihrer Unterschrift hätte wissen müssen, dass sie sich durch ihre Unterschrift neben ihrem Ehemann in gleicher Weise verpflichtete wie dieser, möchte ich als der Lebenserfahrung und der Rechtskenntnis der meisten Frauen nicht entsprechend ansehen. Beide Parteien, die Ehefrau, der Ehemann, wie auch der Hauswirt, wissen, dass der Ehemann seiner Frau Wohnung und Unterkunft zu gewähren hat. Die Ehefrau hat es infolgedessen nicht nötig, sich durch einen besonderen Mietvertrag oder einen gemeinsamen Vertrag mit ihrem Ehemann das Recht, eine Wohnung zu benutzen, zu verschaffen. Wenn sie sich also mitunterzeichnet unter den Vertrag, so tut sie dies unter dem Druck der Verhältnisse, um sich dem Hauswirt auch mit ihrem Vermögen für die Mietschuld haftbar zu machen.

Wenn sie gewusst hätte, dass der Hauswirt hieraus ihr gegenüber auch noch andere Rechte geltend machen wollte, so sie beispielsweise im Falle des berechtigten Auszuges ihres Ehemannes weiter an den Vertrag gebunden zu halten, obwohl sie auf der anderen Seite wiederum rechtlich verpflichtet ist, ihrem Ehemann an dessen neuen Wohnsitz zu folgen, so hätte sie den Vertrag nicht mit unterschrieben.

Auch die von *Blunck* seiner gegenteiligen Ansicht hinzugefügte Begründung, dass nach den Motiven zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Ehefrau im Falle des Todes ihres Ehemannes (§ 569) zur Kündigung nicht berechtigt sei, und dass demzufolge diese Gesetzesauslegung auch auf den § 570 anzuwenden sei, scheint mir nicht stichhaltig, denn die wichtigste Tatsache, dass die Ehefrau ihrem Ehemann im Falle einer Versetzung an dessen neuen Wohnsitz zu folgen verpflichtet ist, fällt im Falle des Todes des Ehemannes fort.

Wenn demnach beide Eheleute gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen haben, so ist die Ehefrau im Falle der

Versetzung ihres Ehemannes gleichfalls zur Kündigung berechtigt, gleichgültig, ob man mit *Oertmann* accessorische Schuldübernahme mit Unterwerfung unter das Vermieterpfandrecht oder ein gesamtschuldnerisches Vertragsverhältnis erblickt.

II. Ist die Kündigung des Ehemanns allein genügend, um den Vertrag aufzulösen?

Fraglich ist es nun weiter, ob die Kündigung des Ehemanns sich auch auf die Ehefrau erstreckt, oder ob die Ehefrau gemeinsam mit ihrem Ehemann kündigen muss, um das Mietverhältnis für sich aufzulösen.

Das Rechtsverhältnis zwischen den beiden Ehegatten, das dem Vertrage stillschweigend zugrunde liegt, rechtfertigt den juristischen Schluss, dass die Kündigung des Ehemanns sich ohne weiteres auf die Ehefrau miterstrecken soll. Denn in dem Normalfall muss die Ehefrau den Hausstand ihres Mannes teilen und wenn der Ehemann ihn aus der gemieteten Wohnung fort verlegt, so erstreckt dies auch seine Wirkung auf die Ehefrau. Dass in dem § 124 Abs. 2 die Kündigung als eine der Tatsachen angeführt wird, die nur für den Gesamtverpflichteten wirken soll, der sie vornimmt, widerspricht dem nicht, denn auch für die Kündigung gelten die Worte des Absatz I „soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnisse ein anderes ergibt." Derselben Ansicht ist *Kallmann*[1]), *Berndorff*[2]) und *Niendorff*.[3])

Anders liegt der Fall, wenn die Ehefrau der Kündigung ihres Mannes nicht zustimmt und dies dem Hauswirt gegenüber zum Ausdruck bringt. Bei dieser Sachlage fallen die gesamten Rechtsvermutungen, die bei Eheleuten als gemeinsamen Mietern vorliegen, hin, und die Ehefrau erklärt durch ihre Nichtzustimmung zu der Kündigung des Mannes, dass sie aus dem Vertrage besonders berechtigt und verpflichtet sein will. Ob der Ehemann kraft seiner ehemännlichen Gewalt seine Frau zwingen kann, trotzdem die alte Wohnung aufzugeben, ist für das Rechtsverhältnis zwischen der Frau und dem Hauswirt gleichgültig.

Vorausgesetzt ist hierbei, dass der Hauswirt sich mit dieser Rechtsauffassung einverstanden erklärt. Denn auch ihm kann daran gelegen sein, nur mit beiden Eheleuten gemeinsam einen Mietvertrag abzuschliessen, er kann die oben dargetane Auslegung des gesamtschuldnerischen Vertrages

[1]) Blätter für Rechtspflege im Bezirk des Kammergerichts, 1904, S. 77.
[2]) *Berndorff*, Recht 1905, S. 132.
[3]) *Niendorff* a. a. O., S. 304.

auch zu seinen Gunsten beanspruchen; an einer alleinigen Verpflichtung und dementsprechend Berechtigung der Ehefrau, die Wohnung zu benutzen, kann ihm unter Umständen nichts gelegen sein. Es muss also der übereinstimmende Wille der Ehefrau und des Hauswirts vorliegen, dass diese aus dem Vertrage besonders berechtigt und verpflichtet sein soll, um sie länger als ihren Ehemann an den Vertrag gebunden zu halten.

Auch kann der Ehemann nicht gegen den Willen der Frau für sie die Kündigung vornehmen, da das Mietrecht der Frau, sofern es als ein selbständiges angesehen wird, zu ihrem eingebrachten Gut gehört, über das der Mann ohne ihre Einwilligung nicht verfügen darf (§ 1375 BGB.).

Ebenso ist die Rechtslage im Falle der Gütertrennung (§§ 1426 bis 1431 BGB.). In diesem Falle sind die Gütermassen beider Ehegatten voneinander getrennt, und die Berechtigungen und Verpflichtungen eines jeden Teils laufen unabhängig voneinander her, als wenn sie nicht verheiratet wären. Wenn die in Gütertrennung lebende Frau dennoch selbständig einen Mietvertrag neben ihrem Ehemann eingegangen ist, so ist sie allein zur Kündigung berechtigt.

Anders ist die Rechtslage im Falle der Gütergemeinschaft. Das ganze Vermögen des Mannes wie der Frau bildet im Zweifel das Gesamtgut (§ 1438 BGB.), über das der Ehemann im allgemeinen ohne Einwilligung der Ehefrau zu verfügen berechtigt ist. Wenn die Ehefrau kein Vorbehaltsgut hat, so ist der Ehemann zur Kündigung ohne ihre Einwilligung berechtigt.

Wenn sie jedoch Vorbehaltsgut hat, und dieses für den Mietvertrag mithaftet, so ist der Ehemann zur Kündigung ohne ihre Einwilligung nicht berechtigt, denn über dieses hat sie allein zu verfügen (§ 1441 BGB.).

§ 9.

Uebergangsbestimmungen.

Für Mietverträge, die bereits zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestanden haben, finden gemäss Art. 171 EG. z. BGB. von diesem Zeitpunkte an, wenn sie nicht für den ersten Termin gekündigt werden, für den eine Kündigung zulässig ist, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung.

Da nach dem preussischen Landrecht zwar den Beamten ein vorzeitiges Kündigen des Vertrages im Falle der Versetzung gestattet ist (ALR. I. Tit. 21 § 376), da aber die dort

angegebenen Bestimmungen andere sind als die im Bürgerlichen Gesetzbuch, so hat der Artikel 171 EG. z. BGB. auch eine Bedeutung für diesen Fall.

Wenn dagegen die Parteien unter altem Recht vertraglich vereinbart haben, dass ein vorzeitiges Kündigungsrecht ausgeschlossen sein soll, so erstreckt diese Vereinbarung ihre Wirkung auch auf die Zeit nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Schluss.

Wenn man die gesamten Streit- und Auslegungsfragen ins Auge fasst, so sind es nur zwei, die durch eine geeignete Formulierung des Gesetzestextes aus der Welt geschafft werden können. Alle übrigen beantworten sich, wie in Vorliegendem dargetan sein soll, aus einer richtigen Auslegung der teilweise öffentlich-rechtlichen Begriffe. In dem Gesetze selbst kann zum Ausdruck gebracht werden, dass die Kündigung an dem nächsten Termin zu erfolgen hat, an dem sie dem Beamten nach Lage der Sache und Umständen möglich ist, und endlich, dass bei einem von beiden Ehegatten unterschriebenen Mietvertrage im Zweifel die Kündigung des Ehemannes genügt, um den Vertrag für beide Teile zu lösen.

Der § 570 würde demnach so zu fassen sein: „Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle einer Versetzung nach einem anderen Ort das Mietverhältnis in Ansehung der Räume, welche sie für sich oder ihre Familie an den bisherigen Garnisonen oder Wohnorten gemietet haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig und nach den Umständen tunlich ist. Ist der Mietvertrag mit Ehegatten abgeschlossen, so wird der Vertrag im Zweifel auch für die Ehefrau durch Kündigung des Ehemanns aufgelöst."

Finis.